

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 704/2015

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: **DR.SSA VINCENZA AGNESE**

Anagrafica

Creditore procedente:

[Redacted text]

Rappresentato dall' Avvocato

[Redacted text]

[Redacted text]

Esecutati:

[Redacted text]

[Redacted text]

Ulteriori Esecutati:

[Redacted text]



Rappresentato dall'Avvocato

L'esecutato non risulta essere rappresentato da alcun legale
Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alle date di stima

[REDACTED]

Esperto incaricato

ARCH.NICOLA RIVA
Via G. CHIASSI 11/B
CF RVINCL76P27B157P
Tel 349 4563332
Fax 030 6183971
Mail arch.rivanicola@gmail.com
Pec nicola.riva@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 27/10/2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 25/11/2015

Data della consegna del rapporto di valutazione: 05/04/2016

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 06/04/2016



Identificazione dei Lotti siti nel comune di Montichiari -Bs-

Ubicazione geografica degli immobili staggiti:

Montichiari è una "Cittadina" della Provincia di Brescia, tra la pianura Padana e le colline moreniche del basso Garda.

Logisticamente Montichiari è importante innanzitutto per la presenza dell'aeroporto Brescia-Montichiari e anche perché si trova sull'arteria, Sp.236, di collegamento tra le città di Brescia e Mantova.

Le visure catastali riportano erroneamente anche il nominativo della Madre (defunta) degli Esecutati

LOTTO NR. 1 Fg. 109 Mapp. 109 Sub. 1-3-4-5: Immobile sito nel Comune di Montichiari -Bs- costituito da n.1 unità immobiliare -appartamento al piano rialzato e relativi accessori e pertinenze.

Descrizione sintetica:

L'immobile è sito nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e lungo la S.S.343.

Trattasi di un edificio singolo, isolato, su due piani più piano seminterrato, delimitato a sud dal mappale 113, a ovest dal mappale 158, a est dal mappale 110 e a nord con via Sacca.

Il lotto oggetto di stima, sito nel comune di Montichiari (Bs), si trova all'interno di un fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, entrambi oggetto della presente c.t.u..

Identificativi catastali:

Fg. 109 dei mappale 109 ai sub. 1 e parte dei sub. 3-4-5.

Quota di proprietà:

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/1 del Sub 1, mentre per i Sub. 3-4-5 per la quota di 1/2

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima risulta già diviso in unità indipendenti, è consigliato che ad ogni appartamento venga assegnato un posto auto e la cantina interrati. Si può valutare di frazionare l'area esterna assegnandone una quota per appartamento.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 1 è 161.400,00 euro (centosessantunomilaquattrocento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 1 è 138.400 euro (centotrentottomilaquattrocento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione nella zona agricola sud di Montichiari non di particolare pregio, ha una bassa commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 1

Sub 1:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Sub 3:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Sub 4:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Sub 5:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
 Spese condominiali arretrate No Si
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
 Condizioni limitative No Si



LOTTO NR. 2 Fg. 109 Mapp. 109 Sub. 2-3-4-5: Immobile sito nel Comune di Montichiari -Bs- costituito da n.1 unità immobiliare -appartamento al piano primo e relativi accessori e pertinenze.**Descrizione sintetica:**

L'immobile è sito nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e lungo la S.S.343.

Trattasi di un edificio singolo, isolato, su due piani più piano seminterrato, delimitato a sud dal mappale 113, a ovest dal mappale 158, a est dal mappale 110 e a nord con via Sacca.

Il lotto oggetto di stima, sito nel comune di Montichiari (Bs), si trova all'interno di un fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, entrambi oggetto della presente c.t.u..

Identificativi catastali:

Fg. 109 dei mappale 109 ai sub. 2 e parte dei sub. 3-4-5.

Quota di proprietà:

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/1 del Sub 1 mentre per i Sub. 3-4-5 per la quota di 1/2

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima risulta già diviso in unità indipendenti, è pensabile che ad ogni appartamento venga assegnato un posto auto e la cantina interrati. Si può valutare di frazionare l'area esterna assegnandone una quota per appartamento.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 2 è 163.400,00 euro (centosessantatremilaquattrocento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 2 è 140.400 euro (centoquarantemilaquattrocento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione nella zona agricola sud di Montichiari non di particolare pregio, ha una bassa commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 2

Sub 2:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Sub 3:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Sub 4:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Sub 5:

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si dall'esecutato e famiglia
 Spese condominiali arretrate No Si
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
 Condizioni limitative No Si



LOTTO NR. 3 Fg. 109 Mapp. 110 Sub. 9: Immobile sito nel Comune di Montichiari -Bs- costituito da n.1 unità immobiliare -adibito ad uso ufficio e locale adibito a deposito automezzi e relativa pertinenza.

Descrizione sintetica:

L'immobile è sito nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e lungo la S.S.343.

Trattasi di unità inserite in un edificio singolo, isolato, su due piani più piano interrato, delimitato a sud dal mappale 22, a ovest dal mappale 109, a est dai mappali 141 e 142, mentre a nord da via Sacca.

L'unità oggetto di stima si trova all'interno di un immobile costituito da due appartamenti, un ufficio e un deposito automezzi, tutti oggetto della presente c.t.u..

Identificativi catastali:

Fg. 109 dei mappale 110 al sub. 9 e a pertinenza esterna.

Quota di proprietà:

La [REDACTED] risulta proprietaria per la quota 1/1.

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima risulta già diviso in unità indipendenti, è pensabile che, mediante frazionamento catastale ad ogni unità venga assegnata una porzione di pertinenza esterna.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 3 è 259.400,00 euro (duecentocinquantanovemilaquattrocento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 3 è 232.000,00 euro (duecentotrentaduemila/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione nella zona agricola sud di Montichiari non di particolare pregio, ha una bassa commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 3

Sub 9:

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	dagli esecutati
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



LOTTO NR. 4 Fg. 109 Mapp. 110 Sub.8: Immobile sito nel Comune di Montichiari -Bs- costituito da n.1 unità immobiliare -adibito ad abitazione e relativa pertinenza.**Descrizione sintetica:**

L'Immobile è sito nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e lungo la S.S.343.

Trattasi di un appartamento inserito in un edificio singolo isolato, su due piani più piano interrato, delimitato a sud dal mappale 22, a ovest dal mappale 109, a est dai mappali 141 e 142, mentre a nord da via Sacca.

L'unità oggetto di stima si trova all'interno di un immobile costituito da due appartamenti, un ufficio e un deposito automezzi tutti oggetto della presente c.t.u..

Identificativi catastali:

Fg. 109 dei mappale 110 al sub. 8 e parte della pertinenza esterna.

Quota di proprietà:

La [REDACTED] risulta proprietaria per la quota 1/1.

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima risulta già diviso in unità indipendenti, è pensabile che, mediante frazionamento catastale che ad ogni unità venga assegnato una porzione di pertinenza esterna.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 4 è 75.650,00 euro (settantacinquemilaseicentocinquanta/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 4 è 67.500,00 euro (sessantasettemilacinquecento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione nella zona agricola sud di Montichiari non di particolare pregio, ha una bassa commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 4

Sub 8:

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si Affittuario
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si



LOTTO NR. 5 Fg.109 Mappi 158-22-111-113-142-144: Terreni sito nel Comune di Montichiari -Bs- costituito da n.6 mappali adiacenti uno all'altro.**Descrizione sintetica:**

Trattasi di terreni agricoli siti nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e lungo la S.S.343.

Il blocco di mappali, uno adiacente all'altro confinano a sud con i mappali 38-39 e 42 del Fg.109, ad ovest al mappale 24 Fg. 109 ed a est con la via Madonnina (catastalmente SS 343) mentre a nord parzialmente con via Sacca e per la restante parte con i mappali 109-110 del Fg 109.

I terreni si trovano all'interno di un complesso di immobili tutti oggetto della presente c.t.u..

Identificativi catastali:

Fg. 109 dei mappali 158-22-111-113-142-144.

Quota di proprietà:

La [REDACTED] risulta proprietaria per la quota 1/1 per i mappali 22-111-113-142-144 Fg 109.

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/2 per il mappale 158 Fg. 109.

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/2 per il mappale 158 Fg. 109.

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

Per i mappali in oggetto si suggerisce di non procedere ad ulteriori divisioni, al fine di limitare le servitù di accesso ai singoli mappali. Tale dimensione risulta più appetibile per il mercato dei terreni agricoli.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 5 è 185.200,00 euro (centoottantacinquemiladuecento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 5 è 155.700,00 euro (centocinquantacinquemilasettecento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione nella zona agricola sud di Montichiari non di particolare pregio, ha una bassa commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 5

Mappali 22-111-113-142-144:

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si dagli esecutati
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si



LOTTO NR. 6 - Fg109 Mapp.110 Sub 6-3: Immobile sito nel Comune di Montichiari -Bs- costituito da n.1 unità immobiliare -adibito ad abitazione con interrato e relative pertinenze.**Descrizione sintetica:**

L'immobile è sito nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e lungo la S.S.343.

Trattasi di un appartamento inserito in un edificio singolo, isolato, su due piani, terra e primo, più piano interrato, delimitato a sud dal mappale 22, a ovest dal mappale 109, a est dai mappali 141 e 142, mentre a nord da via Sacca.

L'unità oggetto di stima occupa interamente il piano primo dell'immobile di cui fa parte e il piano interrato dell'immobile.

Identificativi catastali:

Fg. 109 dei mappale 110 al sub. 6-3 e parte della pertinenza esterna.

Quota di proprietà:

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/6.

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/6.

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/6.

La [REDACTED] (madre degli esecutati, deceduta) risulta ancora proprietaria per per la quota 3/6, non risulta alcun atto di successione.

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima risulta già diviso in unità indipendenti, è pensabile che, mediante frazionamento catastale che ad ogni unità venga assegnato una porzione di pertinenza esterna.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 6 è 349.200,00 euro (trecentoquarantanovemiladuecento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 6 è 311.600,00 euro (trecentoundicimilaseicento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione nella zona agricola sud di Montichiari non di particolare pregio, ha una bassa commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 6

Sub 8:

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si da un comproprietario
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si



LOTTO NR. 7 Fg.107 Mappli 60-61-117-119-59: Terreni sito nel Comune di Montichiari -Bs-.**Descrizione sintetica:**

Trattasi di complesso agricolo, fabbricati e terreno sito nella zona a sud dell'abitato di Montichiari, in aperta campagna, al di sotto della Sp 236 Brescia-Mantova e posizionato quasi sulla sommità di un dolce colle. Il mappale confina a sud con il mappale 116 e 161 del Fg.107, ad ovest con i mappali 57-58 del Fg 107, ad est con i mappali 19-32 del Fg. 108, mentre a nord con il mappale 57 del Fg 107.

Identificativi catastali:

Fg. 107 dei mappali 60-61-117-119-59.

Quota di proprietà:

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/2.

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota 1/2.

Diritto di proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

Si suggerisce di non procedere ad ulteriori divisioni. Tale dimensione risulta più appetibile per il mercato in quanto potrebbe essere acquisita da operatori del settore del agro-turistico

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 7 è 515.500,00 euro (cinquecentoquindicimilacinquecento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

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

Lotto 7 è 437.800,00 euro (quattrocentotrentasettemilaottocento/euro). Per la valutazione delle singole unità immobiliari si rimanda all'All. 11.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione negativa del mercato immobiliare e vista l'ubicazione sulla collina morenica della zona agricola a sud di Montichiari, e vista la vicinanza con il "Santuario della Madonna delle Fontanelle di Montichiari" ha una discreta commerciabilità.



Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Montichiari -Bs-.
Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 7

Mappali 22-111-113-142-144:

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini	19
2. Inquadramento dell'immobili n.1 nel Comune di Montichiari -Bs-.....	20
3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITI IN MONTICHIARI -BS-.....	26
4. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 1-	30
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1 sito in Montichiari -Bs-.....	30
4.2 Rispondenza catastale: Lotto 1 sito in Montichiari -Bs-.....	32
4.3 Verifica della titolarità Lotto 1 sito in Montichiari -Bs-.....	34
5. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	36
6. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	36
7.0 DATI IMMOBILIARI LOTTO 2:.....	37
8. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 2-	41
8.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 2 sito in Montichiari -Bs-.....	41
8.2 Rispondenza catastale: Lotto 2 sito in Montichiari -Bs-.....	43
8.3 Verifica della titolarità Lotto 2 sito in Montichiari -Bs-.....	45
9. LOTTO 2. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	47
10. LOTTO 2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	47
11. DATI IMMOBILIARI LOTTO 3:.....	48
12. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 3-	52
12.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 3 sito in Montichiari -Bs-.....	52
12.2 Rispondenza catastale: Lotto 3 sito in Montichiari -Bs-.....	54
12.3 Verifica della titolarità Lotto 3 sito in Montichiari -Bs-.....	56
13. LOTTO 3. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-	58
14. LOTTO 3. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	58
15. DATI IMMOBILIARI LOTTO 4:.....	59
16. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 4-	63
16.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 4 sito in Montichiari -Bs-.....	63
16.2 Rispondenza catastale: Lotto 4 sito in Montichiari -Bs-.....	65
16.3 Verifica della titolarità Lotto 4 sito in Montichiari -Bs-.....	67
17. LOTTO 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-	69
18. LOTTO 4. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	69



19. DATI IMMOBILIARI LOTTO 5:.....	70
20. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 5-	72
20.1 Legittimità urbanistica LOTTO 5 sito in Montichiari -Bs-.....	72
20.2 Rispondenza catastale: Lotto 5 sito in Montichiari -Bs-.....	74
20.3 Verifica della titolarità Lotto 5 sito in Montichiari -Bs-.....	76
21. LOTTO 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-	79
22. LOTTO 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	79
23. DATI IMMOBILIARI LOTTO 6:.....	80
24. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 6-	84
24.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 6 sito in Montichiari -Bs-.....	84
24.2 Rispondenza catastale: Lotto 6 sito in Montichiari -Bs-.....	86
24.3 Verifica della titolarità Lotto 6 sito in Montichiari -Bs-.....	88
25. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-	90
26. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	90
27. DATI IMMOBILIARI LOTTO 7:.....	91
28. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 7-	95
28.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 7 sito in Montichiari -Bs-.....	95
28.2 Rispondenza catastale: Lotto 7 sito in Montichiari -Bs-.....	97
28.3 Verifica della titolarità Lotto 7 sito in Montichiari -Bs-.....	99
29. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-	101
30. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-.....	101
31. Analisi estimativa	102
32. Dichiarazione di rispondenza	104
33. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	105



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.

In primo luogo si è provveduto ad eseguire le visure catastali, ipotecarie e a richiedere le planimetrie catastali tramite il sito dell'agenzia del territorio, in un secondo momento si è proceduto ad eseguire un primo sopralluogo, previa comunicazione tramite A/R.

In più date (7/12/15, 5/01/16 e al 07/03/16) si è proceduto alla visione/copia degli atti di derivazione degli immobili, senza individuare particolari elementi degni di essere citati.

In data 21/12/2015, alla presenza della moglie del [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo con rilievo degli interni del Lotto 1 e Lotto 6.

In data 18/01/16 si è proceduto alla visionatura/copia delle Pratiche edilizie depositate presso gli Uffici del Comune di Montichiari.

In data 24/02/2016, alla presenza della moglie del [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo con rilievo degli interni del Lotto 2 e Lotto 4.

In data 27/02/2016, alla presenza del [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo con rilievo degli interni degli immobili del del Lotto 7.



2. Inquadramento dell'immobili n.1 nel Comune di Montichiari -Bs-

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune Montichiari
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via Sacca (Lotti 1-2-3-4-5-6) Lotto 7 senza
- Civico n. snc

Zona

Gli immobili si trovano a sud dell'abitato di Montichiari e più precisamente quelli individuati al Fg.109 si collocano nella pianura, mentre quelli all'interno del Fg. 107 sono ubicati sulla dorsale delle colline moreniche.

Agricola "Zona di Salvaguardia Ambientale" per i mappali al Fg.107.

Residenziale per il Mappale 109 del Fg 109.

Agricola Produttiva per i Mappali 158-111 del Fg. 109

Produttiva (con cambio destinazione onerosa) Fg.109 Mappali 110-113-22-142-144.

Mappa geografica



* **INDIVIDUAZIONE LOTTI SU MAPPA SATELLITARE.**

Fonte mappa Google Maps.

Destinazione urbanistica dell'immobile:



Lotti 1-2: Ambito Residenziale Zona B2 – Semi-intensiva;

Lotti 3-4-5-6: Ambito per Attività Economiche Zona D0 – Produttiva di contenimento, ad esclusione dei mappali 158-111 che risultano inseriti nell'Ambito Agricolo zona E1 – Agricola Produttiva.

Lotto 7 ambito del Piano dei Servizi – Zona VSA 3 di Salvaguardia Ambientale – Parco delle Colline Moreniche.

□ Tipologia immobiliare:

Lotti 1-2: Edificio bifamiliare su tre livelli, piano interrato comune ai due appartamenti, uno al piano rialzato e l'altro al piano primo.

Lotti 3-4-6: Edificio costituito da due appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, un ufficio al piano terra e un deposito mezzi di ampie dimensioni adatto al ricovero di autocarri. Il piano interrato è unico e dotato di scala interna che mette in collegamento diretto tutti i livelli dello stabile.

Lotto 5: Terreni pianeggianti mantenuti per buona parte a prato irriguo e la restante parte utilizzata per la manovra dei mezzi pesanti.

Lotto 7: Complesso costituito da una porzione di cascina su due livelli, con portico e loggia, una tettoia ricovero attrezzi agricoli e un piccolo fabbricato adibito a ricovero animali da cortile. Il mappale 59 è un terreno mantenuto a prato situato sulle pendici delle colline moreniche, con una minima parte a bosco.

□ Tipologia edilizia dei fabbricati:

Lotti 1-2: a blocco isolato.

Lotti 3-4-6: a blocco isolato con annesso ricovero automezzi con struttura prefabbricata.

Lotto 7: Complesso Edilizio Agricolo con casa del conduttore tipo cascina "Lombarda" e tettoia chiusa su due lati, più piccolo edificio per ricovero animali da cortile.

□ Tipologia edilizia unità immobiliari:

Lotto 1 : Appartamento al piano rialzato, con balconi e scala interna comune per accedere ai locali cantina e al posto auto al piano interrato. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, camere, disimpegno e bagno.

Lotto 2 : Appartamento al piano primo, con balconi e scala interna comune per accedere ai locali cantina e al posto auto al piano interrato. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, camere, disimpegno e bagno.

Lotto 3 : Ufficio con n.3 locali e un bagno. Il lotto si completa da un lato con la zona di ricovero mezzi in aderenza al corpo di fabbrica dell'ufficio e degli appartamenti e gli altri due lati tamponati. Il terzo lato funge da accesso.

Lotto 4 : Appartamento di modeste dimensione al piano terra con accesso dall'esterno mediante un piccolo atrio. L'appartamento si compone di soggiorno-cucina, camera, bagno e una modesta stanza.

Lotto 5: Terreni

Lotto 6: Appartamento al piano primo con balconata attorno alle facciate nord-est-ovest.
Al piano interrato si trova il garage di ampia metratura.

Lotto 7:

Il sub 117 è costituito:

Piano terra con portico, n.2 deposito-ripostiglio, bagno ricavato al di sotto della loggia, un soggiorno e una cucina disimpegnate da un corridoio, vano scala interno.

Piano primo con un bagno, corridoio e n.2 stanze; la restante superficie è costituita dalla loggia a cui non si può accedere se non passando dalla finestra di una camera.

Il sub 119 è un deposito attrezzi e il sub 60 è un edificio modesto per il ricovero degli animali.



Caratteristiche generali dell'immobile descrizione sintetica:

Struttura in elevazione:

Lotti 1-2: Come si evince dal collaudo, la struttura è costituita da murature portanti e da travi e pilastri in c.a., i muri in elevazione dell'interrato sono in c.a.

Lotti 3-4-6: Come si evince dai collaudi, la struttura in elevazione è costituita da pilastri in c.a. gettato in cantiere e prefabbricato. La muratura nell'interrato è in c.a.

Lotto 7: Murature/pilastri in mattoni pieni e/o pietra, con manomissioni in blocchi di cls (Prismi) come per alcuni elementi del ricovero attrezzi.

Solai:

Lotti 1-2: Come si evince dal collaudo, la struttura è costituita da travi in c.a. con solai in laterizio armato prefabbricato e solette in getto armato per balconi, vano scale e gronde.

Lotti 3-4-6: Come si evince dal collaudo, la struttura è costituita da travi in c.a. con solai in laterizio armato prefabbricato e solette in getto armato per balconi, vano scale e gronde.

Lotto 7: Non ci sono documentazioni, ma si ha la presenza di strutture originarie in legno con sovrapposte cartelle di cls e solai più recenti in latero-cemento.

Coperture:

Lotti 1-2: Come si evince dal collaudo, la struttura è costituita da travi in c.a. con solai in laterizio armato prefabbricato. Il manto di copertura è in coppi o tegoli.

Lotti 3-4-6: La struttura è costituita, come si evince dal collaudo statico, da tegoli di copertura in c.a.v., mentre il manto di copertura in coppi.

Lotto 7: Struttura in legno con manto di copertura in coppi o tegoli.

Murature Perimetrali:

Lotti 1-2: Come si evince dal collaudo, le murature esterne sono in blocchi di Leca e malta cementizia, intonacate.

Lotti 3-4-6: Come si evince dal collaudo, le murature esterne sono in blocchi di Poroton e malta cementizia, intonacate per le porzioni adibite ad abitazione ed ufficio, mentre la zona ricovero mezzi è costituita da pannelli interposti in c.a..

Lotto 7: Murature in mattoni pieni e/o pietra, con manomissioni in blocchi di cls (Prismi)

Coibentazioni/Isolamenti:

Non verificabili e senza riscontri cartacei

Divisori Unità:

Per tutti i lotti si presume in laterizio o nel caso del Lotto 7 potrebbe trattarsi anche di murature in pietrame e/o mattoni pieni di notevole spessore.



Infissi Esterni:

Lotti 1-2: In legno verniciato le porte d'ingresso, serramenti in legno verniciato con vetro singolo e tapparelle. Al piano interrato gli infissi e gli accessi sono in ferro e vetro.

Lotti 3-4-6: Ad esclusione del lotto 3 (interrato con aperture senza finestre tranne ingresso in ferro e pvc), in legno verniciato le porte d'ingresso e/o in alluminio e doppio vetro, serramenti in legno verniciato con vetro doppio e tapparelle.

Lotto 7: Solo Mapp. 117 (altri mappali sono privi), in legno verniciato le porte d'ingresso, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle.

Per quanto attiene al lotto 6 (appartamento al piano primo) le finiture interne e per la parte impiantistica, sono state ipotizzate in base all'anno di costruzioni e per similitudine con il resto degli immobili visitati, in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Infissi Interni:

Lotti 1-2: Porte in legno verniciato con eventuali inserti in vetro

Lotti 3-4-6: Porte in legno verniciato con eventuali inserti in vetro.

Lotto 7: Solo Mapp. 117 (altri mappali sono privi), porte in legno verniciato

Pavimenti e rivestimenti:

Lotti 1-2: varie in gres e/o ceramica. Al piano interrato battuto in cemento per la zona autorimessa.

Lotti 3-4-6: varie in gres e/o ceramica. Al piano interrato e per la zona deposito mezzi battuto in cemento per la zona autorimessa.

Lotto 7: Mapp. 117 varie in gres, ceramica, graniglia. Al piano zona loggia principale battuto in cemento. Deposito attrezzi mapp. 119 e mappale 60 terra battuta e/o battuto di cemento.

Impianto di riscaldamento:

Lotti 1-2: caldaia a gasolio con centrale termica al piano interrato, il sistema di immissione è costituito da caloriferi.

Lotti 3-4-6: Autonomo con caldaia a gas all'interno degli appartamenti con terminali a caloriferi con regolazione ambientale.

Lotto 7: Solo Mapp. 117, caldaia a gasolio in centrale termica a livello del piano primo, il sistema di immissione è costituito da caloriferi.

Impianto sanitario. Tutti i Lotti prelevano l'acqua da pozzo.**Lotti 1-2-3-4-5-6 hanno la possibilità di collegamento all'acquedotto comunale:**

Lotti 1-2: n.1 Bagno per unità e lavanderia al piano interrato

Lotti 3-4-6: almeno n.1 bagno per unità (escluso deposito mezzi). Lotto 6 da catastali risultano n.2 bagni e dal sopralluogo si è rilevato un angolo lavanderia al piano interrato.

Lotto 7: Mapp.117 n.1 bagno esterno e uno al piano primo

Impianto Elettrico:

Lotti 1-2: Presente in tutte le unità

Lotti 3-4-6: Presente in tutte le unità

Lotto 7: Solo Mapp.117 Presente in tutte le unità



Impianto di climatizzazione:

Lotti 1-2: Presente in tutte le unità (ogni appartamento uno split e una unità esterna)

Lotti 3-4-6: Si è potuto verificare che solo negli uffici del lotto 3 vi è uno split con relativa unità esterna.

Lotto 7: assente

Allaccio alla Fognatura:

Lotti 1-2: assente, utilizzo unità Biologica

Lotti 3-4-6: assente, utilizzo unità Biologica

Lotto 7: assente, utilizzo unità Biologica

Fonti Rinnovabili:

Lotti 1-2: assente

Lotti 3-4-6: assente

Lotto 7: assente

Finiture esterne:

Lotti 1-2: Intonaco non tinteggiato

Lotti 3-4-6: Intonaco non tinteggiato

Lotto 7: assente sulle porzioni con mattoni faccia a vista. Le restanti porzioni sono in intonaco non tinteggiato. Per il Mapp.117 le facciate sono intonacate e parzialmente tinteggiate.

N. totale piani:

Lotti 1-2: N. 3 livelli fuori terra (compreso il piano rialzato) e n. 1 piano interrato

Lotti 3-4-6: N. 3 livelli fuori terra (compreso il piano terra) e n. 1 piano interrato

Lotto 7: Mapp. 117 n.2 livelli fuori terra (compreso il piano terra)

 Dimensione

Il parametro dimensione è stato considerato solo per i subalterni adibiti ad ufficio-negozio, negozio e abitazione.

Lotto 3 ufficio e Lotto 4

Piccola

Media

Grande

Lotto 1-2 -6 e 7 (mapp.117)

Piccola

Media

Grande

 Caratteri domanda e offerta**Lato acquirente**

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente



Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio

- Monopolio
- Monopolio Bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITI IN MONTICHIARI -BS-

3.1 DATI IMMOBILIARI LOTTO 1:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 109 mapp.109 sub. 1 e parte Sub. 3-4-5 Appartamento piano rialzato :

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dall'ampio spazio esterno in cui è collocato.

L'appartamento risulta libero sui 4 lati. Dall'atrio d'accesso si accede alla zona giorno costituita dalla cucina e dal soggiorno e, tramite un corridoio, si entra nella zona notte composta da n.3 camere e un bagno. La zona giorno è dotata di balcone che collega cucina e soggiorno. Anche la camera padronale è dotata di balcone. Lo stato conservativo degli interni è di buon livello, solo in un angolo del bagno vi sono segni di umidità-condensa dovuti probabilmente ad una perdita dalle tubazioni o a causa del ponte termico solaio muratura.

Le stanze hanno un'altezza di circa 2,95 m.

Alla zona semi-interrata (comune in parti uguali al Lotto 2) dei Sub 4-3 si accede tramite una scala comune chiusa e in sagoma con l'intero immobile.

La zona garage è un unico locale dal quale si accede anche alla centrale termica. Tali locali sono dotati di aperture (con serramento) verso l'esterno. I locali hanno un'altezza di circa 2,80 m.

La zona delle cantine è costituita da n.3 locali, uno adibito a lavanderia, uno a taverna, dotato di camino aperto a legna, e uno come deposito.

La taverna e il deposito sono dotati di apertura (con serramento). I locali hanno un'altezza di circa 2,65 m .

Identificazione catastale Comune Censuario

Montichiari

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 109
 Particella: 109
 Subalterni: 1-3-4-5

Confini

Indicare i confini catastali

Gli immobili sono inseriti all'interno del Fg 109 Mapp.109 che a sua volta confina:

- Nord Fg.109 mapp. 157 via Sacca
 Sud Fg.109 mapp. 113
 Est Fg.109 mapp. 110
 Ovest Fg.109 mapp. 158

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo

21/12/2015

Integrazioni grafiche da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)**Superficie commerciale Lotto 1 (Appartamento – locali seminterrati - pertinenza esterna) m² 200,52****Caratteristiche qualitative**

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

Livello Piano:

L'appartamento si sviluppa al piano primo per la parte abitata, ed collegato alla zona seminterrata tramite la scala comune al sub.2.

Ascensore:

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi

- n.1**
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Vasca con idromassaggio
 Vetustà del Bagno (anni): circa 39 anni buona manutenzione (i sanitari potrebbero essere stati sostituiti nel tempo)

Impianti in dotazione:**Riscaldamento**

- Presente: vetustà (anni): si presume di circa 39 anni ed è costituito da caldaia a gasolio e terminali costituiti da radiatori in ferro e/o ghisa. Nella zona cucina c'è una stufa a legna.

Il locali al piano seminterrato non presentano terminali di riscaldamento-raffrescamento. Solo un locale è dotato di caminetto a legna aperto

Controllo con termostato ambiente.

- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo.

Alimentazione:

- Metano
 gas propano
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 gasolio

Elementi radianti:

- radiatori
 pavimento/soffitto
 Split

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) si presume di circa 6-7 anni .

- Assente

Se presente indicare se



- Totale.
 Parziale corridoio zona notte.
- Solare termico (produzione acqua calda)** Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 39 anni
 Assente
- Idraulico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 39 anni
 Assente
- Antifurto** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Domotica** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio vi sono localizzati problemi di umidità-perdita nel servizio igienico. Buone le condizioni interne dell'appartamento. L'esterno è semplicemente intonacato al civile non tinteggiato.
 Massimo
- Classe energetica** Classe
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento**
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo su tre lati Est-Ovest e Sud
- Luminosità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo
 Medio verso i terreni agricoli adiacenti
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile** Minimo
 Medio tipica distribuzione degli spazi delle costruzioni anni '70.
 Massimo



Finiture dell'immobile

Minimo Trattasi di finiture minime con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres anni '70, le pareti sono finite ad intonaco civile e/o gesso con tinteggiatura. Lo stato superficiale appare in buono stato.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri singoli. Gli scuri sono costituiti da tapparelle.

Le porte interne in legno verniciato con eventuali inserti in vetro.

La cantina è intonacata al grezzo. Gli infissi del piano seminterrato sono in ferro e vetro

- Medio
- Massimo



4. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 1-

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1 sito in Montichiari -Bs-

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato del 1975
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati – visionati

- Elenco:
1. Licenza di Costruire n. 38/1975 del 20/04/1975;
 2. Collaudo strutture n. 15336 del 28/10/1977;
 3. Certificato di Abitabilità P.E. n. 1560 del 05/05/1983

Fonte documentazione visionata: Comune di Montichiari

Data verifica urbanistica C.D.U. n. 145/2015 del 28/12/2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Adottato
 Convenzione Urbanistica No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
 Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
 Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
 Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA - LOTTO 1 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, pur presentando alcune variazioni non sostanziali, come si evince dall'ALL.11. Per maggior precisazione si veda la Nota sottostante.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :

Pur non ricadendo nei casi indicati sopra si consiglia di provvedere alla presentazione di una pratica edilizia, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : € 1.000,00.

Note

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



4.2 Rispondenza catastale: Lotto 1 sito in Montichiari -Bs-**Immobile identificato come segue:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	109	109	1			A/7	2	6,5 vani	Totale: 167 m ² Totale escluse aree scoperte** : 159 m ²	Euro 520,33	VIA SACCA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	109	109	3			C/6	3	90 m ²	Totale: 90 m ²	Euro 139,44	VIA SACCA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 07 / 12 / 2015



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 1 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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 : €

Pur non ricadendo nei casi indicati sopra si consiglia di provvedere alla presentazione di un aggiornamento degli elaborati catastali e degli intestatari, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : €500,00 - €1.000,00. L'importo potrebbe comprendere le di frazionamento per i locali al piano seminterrato. Sono da valutarsi a parte le spese Notarili per frazionamento e intestazioni. Erroneamente la visura catastale riportata come cointestataria e usufruttuaria la ██████████ ██████████, madre degli esecutati, deceduta il 21/06/1998. L'usufrutto è da intendersi estinto, la quota di proprietà è da assegnare agli eredi.

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“.....e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”



4.3 Verifica della titolarità Lotto 1 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

-Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764

-Tipo di Atto: Atto di Divisione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 17/11/1996 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 86978
 - Volume: n. 30178
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 13/12/1996 al n.37056/24097

- Quota di proprietà Sub 1 Intera (1/1) [REDACTED], Sub 3-4-5 (1/2) [REDACTED]
 Usufrutto Parte: indicare la quota
 Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 sono presenti servitù da titolo:
 apparenti
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali:
1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19/03/2009 ai n.ri 11601/1988, a garanzia del mutuo stipulato in data 04/03/2009 n.98420/15138 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED] Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro gli esecutati sig.ri [REDACTED] (debitore non datore società [REDACTED]).
 2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9715, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99405/15784 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
 3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9716, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99406/15785 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente,



contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).

4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. A favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
5. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. A favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
6. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Dall'esecutato e dalla sua famiglia

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

Tipo di contratto

€anno

Rata €/mese

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione non pervenuto si presume registrato digitalmente.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



5. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

6. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



7.0 DATI IMMOBILIARI LOTTO 2:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 109 mapp.109 sub. 2 e parte Sub. 3-4-5 Appartamento piano primo :

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dall'ampio spazio esterno in cui è collocato.

L'appartamento risulta libero sui 4 lati. Dall'atrio d'accesso si accede alla zona giorno costituita dalla cucina e dal soggiorno e, tramite un corridoio, si entra nella zona notte composta da n.3 camere e un bagno. La zona giorno è dotata di balcone che collega cucina e soggiorno. Anche la camera padronale è dotata di balcone. Lo stato conservativo degli interni è di buon livello.

Le stanze hanno un'altezza di circa 2,95 m .

Alla zona semi-interrata (comune in parti uguali al Lotto 1) dei Sub 4-3 si accede tramite una scala comune chiusa e in sagoma con l'intero immobile.

La zona garage è un unico locale dal quale si accede anche alla centrale termica. Tali locali sono dotati di aperture (con serramento) verso l'esterno. I locali hanno un'altezza di circa 2,80 m.

La zona delle cantine è costituita da n.3 locali, uno adibito a lavanderia, uno a taverna, dotato di camino aperto a legna, e uno come deposito.

La taverna e il deposito sono dotati di apertura (con serramento). I locali hanno un'altezza di circa 2,65 m .

Identificazione catastale

Comune Censuario

Montichiari

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 109
 Particella: 109
 Subalterni: 2-3-4-5

Confini

Indicare i confini catastali

Gli immobili sono inseriti all'interno del Fg 109 Mapp.109 che a sua volta confina:

- Nord Fg.109 mapp. 157 via Sacca
 Sud Fg.109 mapp. 113
 Est Fg.109 mapp. 110
 Ovest Fg.109 mapp. 158

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo

24/02/2016

Integrazioni grafiche da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)**Superficie commerciale Lotto 2 (Appartamento – locali seminterrati - pertinenza esterna) m² 200,52****Caratteristiche qualitative**

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

Livello Piano:

L'appartamento si sviluppa al piano primo per la parte abitata, ed è collegato alla zona seminterrata tramite la scala comune al sub.1.

Ascensore:

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi**n.1**

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Vasca con idromassaggio
- Vetustà del Bagno (anni): circa 39 anni buona manutenzione (i sanitari potrebbero essere stati sostituiti nel tempo)

Impianti in dotazione:**Riscaldamento**

- Presente: vetustà (anni): si presume di circa 39 anni ed è costituito da caldaia a gasolio e terminali costituiti da radiatori in ferro e/o ghisa
- Il locali al piano seminterrato non presentano terminali di riscaldamento-raffrescamento. Solo un locale è dotato di caminetto a legna aperto
- Controllo con termostato ambiente.
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo.

Alimentazione:

- Metano
- gas propano
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- gasolio

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimento/soffitto
- Split



- Condizionamento**
- Presente : Vetustà (anni) si presume di circa 6-7 anni .
 Assente
- Se presente indicare se
 Totale.
 Parziale corridoio zona notte.
- Solare termico (produzione acqua calda)**
- Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico**
- Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 39 anni
 Assente
- Idraulico**
- Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 39 anni
 Assente
- Antifurto**
- Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)**
- Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Impianto geotermico**
- Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Domotica**
- Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Manutenzione fabbricato**
- Minimo
 Medio vi sono localizzati problemi di umidità-perdita nel servizio igienico. Buone le condizioni interne dell'appartamento. L'esterno è semplicemente intonacato al civile non tinteggiato.
 Massimo
- Classe energetica**
- Classe
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento**
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo
 Medio
 Massimo su tre lati Est-Ovest e Sud
- Luminosità dell'immobile**
- Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo



Medio verso i terreni agricoli adiacenti

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio tipica distribuzione degli spazi delle costruzioni anni '70.

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo Trattasi di finiture minime con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres anni '70, le pareti sono finite ad intonaco civile e/o gesso con tinteggiatura. Lo stato superficiale appare in buono stato.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri singoli. Gli scuri sono costituiti da tapparelle.

Le porte interne in legno verniciato con eventuali inserti in vetro.

La cantina è intonacata al grezzo. Gli infissi del piano seminterrato sono in ferro e vetro

Medio

Massimo



8. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 2-**8.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 2 sito in Montichiari -Bs-****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato del 1975
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati – visionati

- Elenco:
1. Licenza di Costruire n. 38/1975 del 20/04/1975;
 2. Collaudo strutture n. 15336 del 28/10/1977;
 3. Certificato di Abitabilità P.E. n. 1560 del 05/05/1983

- Fonte documentazione visionata: Comune di Montichiari
 Data verifica urbanistica C.D.U. n. 145/2015 del 28/12/2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Convenzione Urbanistica Adottato
 No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
 Cessioni diritti edificatori Si se Si inserire gli estremi della convenzione
 No Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Vincoli ambientali Si se Si quali
 No
 Vincoli paesaggistici Si se Si quali
 No
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO 2 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, pur presentando alcune variazioni non sostanziali, come si evince dall'ALL.11. Per maggior precisazione si veda la Nota sottostante.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :

Pur non ricadendo nei casi indicati sopra si consiglia di provvedere alla presentazione di una pratica edilizia, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : € 1.000,00.

Note

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



8.2 Rispondenza catastale: Lotto 2 sito in Montichiari -Bs-**Immobile identificato come segue :**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	109	109	2			A/7	2	6,5 vani	Totale: 166 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 m ²	Euro 520,33	VIA SACCA SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	109	109	3			C/6	3	90 m ²	Totale: 90 m ²	Euro 139,44	VIA SACCA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 07 / 12 / 2015



DICHIARAZIONE DI RISpondENZA CATASTALE – LOTTO 2 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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 : €

Pur non ricadendo nei casi indicati sopra si consiglia di provvedere alla presentazione di un aggiornamento degli elaborati catastali e degli intestatari, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : €500,00 - €1.000,00. L'importo potrebbe comprendere le di frazionamento per i locali al piano seminterrato. Sono da valutarsi a parte le spese Notarili per frazionamento e intestazioni. Erroneamente la visura catastale riportata come cointestataria e usufruttuaria la [REDACTED] [REDACTED], madre degli esecutati, deceduta il 21/06/1998. L'usufrutto è da intendersi estinto, la quota di proprietà è da assegnare agli eredi.

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“.....e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”



8.3 Verifica della titolarità Lotto 2 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

-Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764

-Tipo di Atto: Atto di Divisione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 17/11/1996 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 86978
 - Volume: n. 30178
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 13/12/1996 al n.37056/24097

- Quota di proprietà Sub 1 Intera (1/1) [REDACTED], Sub 3-4-5 (1/2) [REDACTED]
 Parte: indicare la quota
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 sono presenti servitù da titolo:
 apparenti
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali:
1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19/03/2009 ai n.ri 11601/1988, a garanzia del mutuo stipulato in data 04/03/2009 n.98420/15138 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice precedente, contro gli esecutati sig.ri [REDACTED] (debitore non datore società [REDACTED]).
 2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9715, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99405/15784 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice precedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).



3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9716, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99406/15785 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. A favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
5. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. A favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
6. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Dall'esecutato e dalla sua famiglia

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata €/mese

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione non pervenuto si presume registrato digitalmente.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



9. LOTTO 2. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

10. LOTTO 2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



11. DATI IMMOBILIARI LOTTO 3:**Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 109 mapp.110 sub. 9 Ufficio e Autorimessa autocarri:**

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dall'ampia corte in cui è collocato.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al pian terreno.

La porzione adibita ad autorimessa è libera sui 3 lati e ha un'altezza minima (sotto trave) di 6,30 m.

L'unità uso ufficio è in aderenza all'autorimessa e vi si accede dalla corte mediante un ingresso chiuso da vetrata. Si costituisce da n.3 stanze e un servizio igienico.

Le stanze hanno un'altezza di circa 2,70 m.

In aderenza alla tettoia per gli autoarticolati, sul lato sud, per tutta la sua lunghezza, sorge una tettoia posticcia in legno e tegoli, presumibilmente in cemento-amianto. Mentre sul lato est si trova un piccolo deposito, anch'esso posticcio, costituito da una struttura in legno e tamponamenti in assi di legno e/o lamiere.

Identificazione catastale**Comune Censuario**

Montichiari

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 109
 Particella: 110
 Subalterni: 9

Confini

Indicare i confini catastali

Gli immobili sono inseriti all'interno del Fg 109 Mapp.110 che a sua volta confina:

- Nord Fg.109 mapp. 157 via Sacca – mapp.110 pertinenza sub. 8-6-3.
 Sud Fg.109 mapp. 22
 Est Fg.109 mapp. 141-142 – mapp.110 pertinenza sub. 8-6-3.
 Ovest Fg.109 mapp. 109

Consistenza Rilievo Interno solo esterno Diretto in loco Data del sopralluogo

21/12/2015

 Integrazioni grafiche da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)**Criterio di misurazione** SEL- Superficie Esterna Lorda SIL- Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)**Superficie commerciale Lotto 3 (Ufficio – Autorimessa autocarri - pertinenza esterna) m² 561,85****Caratteristiche qualitative**

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

Livello Piano:

L'ufficio e l'autorimessa si sviluppano al piano terra.

Ascensore:

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi

- n.1**
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Vasca con idromassaggio
 Vetustà del Bagno (anni): circa 26 anni buona manutenzione

Impianti in dotazione:**Riscaldamento**

Presente: vetustà (anni): si presume di circa 26 anni ed è costituito da caldaia a gas e terminali costituiti da ventilconvettori negli uffici e radiatore nel bagno. Controllo con termostato ambiente.

- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo.

Alimentazione:

- gas GPL e/o Metano
 gas propano
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 gasolio

Elementi radianti:

- ventilconvettori negli uffici
 radiatore in bagno
 Split

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) si presume di circa 6-7 anni .
 Assente

Se presente indicare se

- Totale.



- Parziale in una sola stanza.
- Solare termico (produzione acqua calda)** Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 26 anni
 Assente
- Idraulico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 26 anni
 Assente
- Antifurto** Presente : Vetustà non stimabile (anni):
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Domotica** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Manutenzione fabbricato** nel Minimo
 Medio: vi sono localizzati problemi di umidità-perdita servizio igienico. Buone le condizioni interne dell'ufficio. L'esterno è semplicemente intonacato al civile non tinteggiato.
 Massimo
- Classe energetica** Classe
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento** Atmosferico Presente
 Assente
 Acustico Presente
 Assente
 Elettromagnetico Presente
 Assente
 Ambientale Presente
 Assente
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo accessi solo da lato ovest
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile** Minimo uffici esposti principalmente a nord nord ovest
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo verso altre proprietà e su via Sacca
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile** Minimo
 Medio la zona uffici è adiacente all'autorimessa.
 Massimo
- Finiture dell'immobile** Minimo Trattasi di finiture minime con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres anni '90, le pareti sono



finite ad intonaco civile e/o gesso con tinteggiatura. Lo stato superficiale appare in buono stato.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri doppi. Gli scuri sono costituiti da tapparelle. Alcuni serramenti sono dotati di zanzariera. Il portico d'ingresso è chiuso con serramento in alluminio e doppio vetro.

Le porte interne in legno tamburato impiallacciato effetto legno.

- Medio
- Massimo



12. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 3-**12.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 3 sito in Montichiari -Bs-****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato del 1987
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati – visionati

Elenco:

1. Concessione Edilizia n. 90/1987 del 16/06/1987;
2. Dichiarazione fine Lavori prot. n. 22025 del 20/11/1992
3. Collaudo statico prot. n. 44326 del Novembre 1992;
1. Concessione Edilizia n. 227/1990 del 12/10/1990 e varianti;
2. Richiesta Scarichi prot. n.9989 del 30/05/1990;
3. Collaudo Statico prot. n.61342 del 15/12/1992;
4. Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria alla C.E. n.90/1987, prot. n.0015409 del 08/05/2008. Documentazione a corredo della richiesta prot. n.0022198 del 03/07/2008;
5. Permesso di Costruire in Sanatoria n.106 Reg. P.C. 2008 pratica n. 246/2008 del 03/09/2008 rilasciato il 03/04/2009;
6. Richiesta Autorizzazione all'Abitabilità alla C.E. n.90/1987, prot. n. 2885 del 11/02/1993.

Fonte documentazione visionata: Comune di Montichiari

Data verifica urbanistica C.D.U. n. 145/2015 del 28/12/2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA - LOTTO 3 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, pur presentando alcune variazioni non sostanziali, come si evince dall'ALL.11. Per maggior precisazione si veda la Nota sottostante. **Le tettoie esterne esistenti dovranno essere demolite**
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :

Pur non ricadendo nei casi indicati sopra si consiglia di provvedere alla presentazione di una pratica edilizia, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : € 1.000,00.

Il valore del Lotto 3 è stato decurtato di un valore di massima del costo per la demolizione delle strutture posticce esistenti. (tettoie esterne).

Note .

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



12.2 Rispondenza catastale: Lotto 3 sito in Montichiari -Bs-**Immobile identificato in mappa come segue:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
	NCT	109	110	9			C/6	2	526 m ²	Totale: 526 m ²	Euro 679,14	VIA SACCA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

07 / 12 / 2015



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 3 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile. **Le tettoie esterne esistenti dovranno essere demolite**

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 : €

Pur non ricadendo nei casi indicati nella nota sottostante, si consiglia di provvedere alla presentazione di un aggiornamento degli elaborati catastali e degli intestatari, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : €500,00 - €1.000,00.

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie **per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”**



12.3 Verifica della titolarità Lotto 3 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

-Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764

-Tipo di Atto: crittura Privata di Compravendita
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 04/11/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 72057
 - Volume: n. 27577
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 01/12/1992 al n.32526/21483

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per piano straordinario)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 14/11/1994
 - Numero: 16580.1/1994
 - In Atti: 11/01/2000

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per piano straordinario)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 13/05/1996
 - Numero: 8657.1/1996
 - In Atti: 18/04/2000

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per ripristino unità immobiliare urbana)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 18/09/1992
 - Numero: 11148.1/1992 prot. BS0148502
 - In Atti: 15/03/2011

Quota di proprietà Sub 9 Intera (1/1) della [REDACTED];
 Parte: indicare la quota
 Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
 Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 sono presenti servitù da titolo:
 apparenti
 Vincoli No
 Si se Si quali
 Oneri No
 Si se Si quali
 Pesì No



Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9715, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99405/15784 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9716, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99406/15785 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. A favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. A favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
5. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Dalla [REDACTED]

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

- Tipo di contratto
- Anno
- Rata €/mese
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione non pervenuto si presume registrato digitalmente.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



13. LOTTO 3. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Il mappale in cui ricade il Lotto 3 è inserito nello strumento Urbanistico Comunale, P.G.T., in Ambito Produttivo. La realizzazione di eventuali ampliamenti del costruito è possibile solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato come meglio indicato nell'Allegato 5.

14. LOTTO 3. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



15. DATI IMMOBILIARI LOTTO 4:**Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 109 mapp.110 sub. 8 Appartamento Trilocale:**

L'accesso all'unità immobiliare è collocato sulla facciata parallela a via Sacca. Dal cancello pedonale, mediante un breve camminamento, si accede all'atrio comune all'appartamento posto al piano primo mediante cancello.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al pian terreno.

Il trilocale ha due affacci uno a nord e l'altro ad ovest ed ha un'altezza minima 2,70 m.

L'unità in oggetto è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco e da n.2 stanze.

Identificazione catastale**Comune Censuario**

Montichiari

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 109
 Particella: 110
 Subalterni: 8

Confini

Indicare i confini catastali

Gli immobili sono inseriti all'interno del Fg 109 Mapp.110 che a sua volta confina:

- Nord Fg.109 mapp. 157 via Sacca – mapp.110 pertinenza.
 Sud (internamente) Fg.109 mapp. 110 sub 9
 Est pertinenza Fg.109 mapp. 110.
 Ovest (internamente) accesso comune al Fg.109 mapp. 110 sub 6-3.

Consistenza Rilievo Interno solo esterno Diretto in loco Data del sopralluogo

24/02/2016

 Integrazioni grafiche da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)**Criterio di misurazione** SEL- Superficie Esterna Lorda SIL- Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)
Superficie commerciale Lotto 4 (Trilocale - pertinenza esterna) m² 61,37
Caratteristiche qualitative

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

Livello Piano:

L'appartamento si sviluppa al piano terra.

Ascensore:

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi

- n.1**
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Vasca con idromassaggio
 Vetustà del Bagno (anni): circa 24-26 anni buona manutenzione

Impianti in dotazione:

Riscaldamento
ed è

- Presente: vetustà (anni): si presume di circa 24-26 anni costituito da caldaia a gas e terminali costituiti da radiatori metallici.

Controllo con termostato ambiente.

- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo.

Alimentazione:

- gas GPL e/o Metano
 gas propano
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 gasolio

Elementi radianti:

- ventilconvettori negli uffici
 radiatore
 Split

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni).
 Assente

Se presente indicare se

- Totale.
 Parziale in una sola stanza.

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni)



- Assente
- Elettrico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 24-26 anni
 Assente
- Idraulico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 24-26 anni
 Assente
- Antifurto** Presente : Vetustà non stimabile (anni):
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Domotica** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio: non si sono evidenziate particolari situazioni di degrado. Buone le condizioni interne .
L'esterno è semplicemente intonacato al civile non tinteggiato.
 Massimo
- Classe energetica** Classe "G" con Eph 210,80Kwh/mqa
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento**
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minima Prevalente a nord-ovest e in minima parte ad est.
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile** Minima: soggiorno-cucina a nord ovest, una camera con doppio affaccio sia a nord-ovest sia ad est e la seconda stanza ad est.
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo principalmente su via Sacca
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile** Minimo
 Medio un piccolo disimpegno consente l'accesso al bagno e alle due camere.
 Massimo



Finiture dell'immobile

Minimo Trattasi di finiture minime con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres anni '90, le pareti sono finite ad intonaco civile e/o gesso con tinteggiatura. Lo stato superficiale appare in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri doppi. Gli scuri sono costituiti da tapparelle.

Le porte interne in legno tamburato impiallacciato effetto legno.

- Medio
- Massimo



16. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 4-**16.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 4 sito in Montichiari -Bs-****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato del 1990-1992
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati – visionati (All.6)

Elenco:

1. Concessione Edilizia n. 90/1987 del 16/06/1987;
2. Dichiarazione fine Lavori prot. n. 22025 del 20/11/1992
3. Collaudo statico prot. n. 44326 del Novembre 1992;
1. Concessione Edilizia n. 227/1990 del 12/10/1990 e varianti;
2. Richiesta Scarichi prot. n.9989 del 30/05/1990;
3. Collaudo Statico prot. n.61342 del 15/12/1992;
4. Richiesta Autorizzazione all'Abitabilità alla C.E. n.90/1987, prot. n. 2885 del 11/02/1993.
5. Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria n.4525 del 27/02/1995,
6. Concessione Opere Edilizie in Sanatoria n..5 Reg. Concessioni in Sanatoria. 1995 pratica n. 0403/1995 del 24/11/1995;

Fonte documentazione visionata: Comune di Montichiari

Data verifica urbanistica C.D.U. n. 145/2015 del 28/12/2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Adottato
 Convenzione Urbanistica No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
 Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
 Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
 Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO 4 -

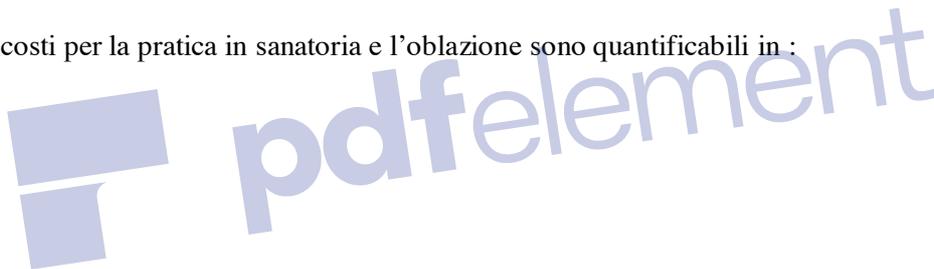
Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :



Dalla documentazione visionata la richiesta di Agibilità/Abitabilità è generica per i lotti 3-4.

Per il Lotto 4 nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, si afferma che i lavori sono stati completati nel 1992, quindi si può desumere che la Richiesta di Agibilità/Abitabilità, datata 1993, comprenda il Lotto 4.

Solo nel 1995 per il Lotto 4 si richiede il cambio di destinazione urbanistica.

Note .

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.”



16.2 Rispondenza catastale: Lotto 4 sito in Montichiari -Bs-**Immobile identificato in mappa come segue:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	109	110	8			A/2	4	4 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte**: 58 m ²	Euro 268,56	VIA SACCA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

07 / 12 / 2015



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 4 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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 : €

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie **per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”**



16.3 Verifica della titolarità Lotto 4 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

-Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764

-Tipo di Atto: Scrittura Privata di Compravendita
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 04/11/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 72057
 - Volume: n. 27577
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 01/12/1992 al n.32526/21483

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per piano straordinario)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 14/11/1994
 - Numero: 16580.1/1994
 - In Atti: 11/01/2000

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per piano straordinario)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 13/05/1996
 - Numero: 8657.1/1996
 - In Atti: 18/04/2000

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per ripristino unità immobiliare urbana)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 18/09/1992
 - Numero: 11148.1/1992 prot. BS0148502
 - In Atti: 15/03/2011

Quota di proprietà Sub 8 Intera (1/1) della [REDACTED];
 Parte: indicare la quota
 Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
 Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 sono presenti servitù da titolo:
 apparenti
 Vincoli No
 Si se Si quali
 Oneri No
 Si se Si quali
 Pesì No



Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9715, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99405/15784 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9716, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99406/15785 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. A favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. A favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
5. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Dall'affittuaria [REDACTED]

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

Tipo di contratto di Locazione immobile ad uso abitazione

€anno 3.000,00

Rata €/mese 250

Durata in anni 4

Scadenza contratto 30/06/2018

Estremi registrazione il 08/07/2014 a Montichiari n.2916 serie 9T

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stato stipulato dal [REDACTED], fratello degli esecutati, e non dalla [REDACTED] in quanto è convinzione dei [REDACTED] che l'immobile in oggetto sia di proprietà del [REDACTED] ma dalla documentazione registrata presso i Pubblici Uffici e da quanto riportato nella Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. l'immobile è di proprietà della [REDACTED]



17. LOTTO 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Il mappale in cui ricade il Lotto 4 è inserito nello strumento Urbanistico Comunale, P.G.T., in Abito Produttivo. La realizzazione di eventuali ampliamenti del costruito è possibile solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato come meglio indicato nell'Allegato 5.

18. LOTTO 4. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



19. DATI IMMOBILIARI LOTTO 5:

Descrizione sintetica dei terreni staggiati al Fg. 109 mappali 22-111-113-142-144-158:

L'accesso ai terreni avviene attualmente da via Sacca passando per il mappale 110.

I mappali sono adibiti a prato stabile irriguo, a sud ed est ci sono dei canali per l'irrigazione.

Parte del mappale 22 e marginalmente il mappale 113, sono adibiti a parcheggio degli autotreni ed il manto erboso è stato sostituito con ghiaia. Sul mappale 113 si trova anche un "baraccamento" in lamiera utilizzato per il lavaggio delle cisterne trasportate dagli autotreni. Tale costruzione non è indicata in alcuna documentazione sia catastale sia comunale. Al margine sud-est del mappale 144 vi è una costruzione in legno con copertura metallica adibita a ricovero animali con annessa recinzione; anch'essa non è indicata in alcuna documentazione sia catastale sia comunale.

Sul mappale 158 è stata installata una "piscina fuori terra" attorno alla quale è stata posata una pavimentazione in quadrotti di graniglia. Nelle immediate vicinanze della piscina è stato realizzato un piccolo locale (circa 2x2m) in legno. Anche tali strutture non sono indicate in alcuna documentazione sia catastale che comunale.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Montichiari

Tipologia Catasto

- Terreni
- Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
- Foglio: 109
- Mappali: 22-111-113-142-144-158.
- Subalterni:

Confini

Indicare i confini catastali (per una migliore individuazione si vedano le planimetrie in allegato alla relazione).

Mappale 22:

- Nord Fg.109 mapp. 110;
- Sud Fg.109 mappali 38 e 39;
- Est Fg.109 mapp. 142;
- Ovest Fg.109 mapp. 113.

Mappale 111:

- Nord Fg.109 mapp. 158;
- Sud Fg.109 mapp. 38;
- Est Fg.109 mapp. 113;
- Ovest con SS.343.

Mappale 113:

- Nord Fg.109 mapp. 109;
- Sud Fg.109 mappali 38 e 39;
- Est Fg.109 mapp. 22;
- Ovest Fg.109 mapp. 111.

Mappale 142:

- Nord Fg.109 mapp. 141;
- Sud Fg.109 mapp. 38;
- Est canale irriguo interrato;
- Ovest Fg.109 mappali 22 e 110.



Mappale 144:

- Nord Fg.109 mapp. 143;
- Sud Fg.109 mapp. 42;
- Est Fg.109 mapp. 24;
- Ovest canale irriguo interrato.

Mappale 158:

- Nord Fg.109 mapp. 157 via Sacca;
- Sud Fg.109 mapp. 111;
- Est Fg.109 mapp. 109;
- Ovest con SS.343 e a nord-ovest con Fg.109 mapp. 159.

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- In quanto terreni Graficamente da:
- 24/02/2016
- Planimetria catastale in formato editabile dxf.
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

- Superficie totale dei mappali
- SIL- Superficie Interna Lorda
- SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)
Superficie commerciale Lotto 5 (Terreni) m² 17.889,38



20. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 5-

20.1 Legittimità urbanistica LOTTO 5 sito in Montichiari -Bs-

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
- Convenzione Urbanistica Adottato No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
- Cessioni diritti edificatori Si se Si inserire gli estremi della convenzione No Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No Si se Si quali
- Vincoli ambientali No Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA - LOTTO 5 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi, **previa demolizione delle strutture posticce presenti.** Si veda All.11
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica delle costruzioni posticce presenti in quanto non presenti nei titoli abilitativi edilizi citati e visionati.

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

- No, si ritiene opportuno, vista la scarsa qualità delle costruzioni presenti.
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :

Il valore dei terreni del Lotto 5 è stata decurtata da una stima di massima del costo per la demolizione delle strutture posticce esistenti.

Note .

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



20.2 Rispondenza catastale: Lotto 5 sito in Montichiari -Bs-

Terreni identificati in mappa come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	mc	ca		Dominicale	Agrario		
1	109	22		-	SEM IRR ARB	3	64	70	I26A	Euro 35,09	Euro 40,10	TIPO MAPPALE del 23/07/1991 n. 5218.1/1991 in atti dal 23/11/2004 (protocollo n. BS0414548)	Annotazione
2	109	111		-	SEMIN IRRIG	3	33	10	I26A	Euro 16,24 L. 31,445	Euro 19,66 L. 38,065	FRAZIONAMENTO del 03/12/1992 n. 9440.1/1992 in atti dal 08/03/1993	Annotazione
3	109	113		-	SEM IRR ARB	3	44	30	I26A	Euro 24,02 L. 46,515	Euro 27,45 L. 53,160	FRAZIONAMENTO del 03/12/1992 n. 9440.2/1992 in atti dal 08/03/1993	Annotazione
4	109	142		-	BOSCO CEDUO	2	09	40		Euro 2,43 L. 4,700	Euro 0,10 L. 188	FRAZIONAMENTO del 06/06/1996 n. 2075.1/1996 in atti dal 06/06/1996	
5	109	144		-	SEMIN IRRIG	3	12	10	I26B; IR1B	Euro 5,31 L. 10,285	Euro 7,19 L. 13,915	FRAZIONAMENTO del 06/06/1996 n. 2075.2/1996 in atti dal 06/06/1996	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	mc	ca		Dominicale	Agrario		
1	109	158		-	SEMIN IRRIG	3	13	35	I26A	Euro 6,55	Euro 7,93	FRAZIONAMENTO del 22/05/2008 n. 216537.1/2008 in atti dal 22/05/2008 (protocollo n. BS0216537)	

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

07 / 12 / 2015



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 5 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, **previa demolizione delle strutture posticce presenti.**

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 : €

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie **per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”**



20.3 Verifica della titolarità Lotto 5 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

- Tipo di Atto: Scrittura Privata di Compravendita
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 10/02/1987 Montichiari -Bs- al n. 417
 - Repertorio: n. 44156
 - Volume: n. 23185
 - **Estremi Registrazione:** Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 12/03/1987 al n.6694/4865
- Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764
- Tipo di Atto: Atto di Frazionamento
 - Data atto: 08/03/1993
 - Estremi Registrazione: Protocollato all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il 03/12/1992 al n.9440.1/1992
- Tipo di Atto: Atto di Permuta
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/03/1993 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 73889
 - Volume: n. 27857
 - Estremi Registrazione: Trascritto a Brescia il 20/04/1993 al n.9925/7137
- Tipo di Atto: Scrittura Privata di Compravendita
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 17/11/1996 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 86976
 - Volume: n. -
 - Estremi Registrazione: Trascritto a Brescia il 13/12/1996 al n. 37052/24093
- Tipo di Atto: Atto di Frazionamento
 - Data atto: 22/05/2008
 - Estremi Registrazione: Protocollato all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il 22/05/2008 al n.216537.1/2008 (protocollo n.BS0216537)
- Quota di proprietà Mappali 22-111-113-142-144 Intera (1/1) della [REDACTED]
 [REDACTED], mappale 158 in parti uguali t(1/2) tra il [REDACTED]
 [REDACTED]
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo



Condizioni limitanti

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

1. **Esclusivamente per Fg.109 mapp.158:** Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19/03/2009 ai n.ri 11601/1988, a garanzia del mutuo stipulato in data 04/03/2009 n.98420/15138 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro gli esecutati [REDACTED] (debitore non datore società [REDACTED]).
2. **Esclusivamente per Fg.109 mapp.158-111-113:** Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9715, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99405/15784 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED] Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
3. **Esclusivamente per Fg.109 mapp.158-111-113:** Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9716, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99406/15785 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. a favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
5. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. a favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
6. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.



1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Dagli esecutati

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

- Tipo di contratto d
- €anno
- Rata €/mese
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



21. LOTTO 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

I mappali del Lotto 5 sono inseriti nello strumento Urbanistico Comunale, P.G.T., in Abito Produttivo. La realizzazione di eventuali ampliamenti del costruito è possibile solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato come meglio indicato nell'Allegato 5.

22. LOTTO 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



23. DATI IMMOBILIARI LOTTO 6:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 109 mapp.110 sub. 6-3 e pertinenza esterna Appartamento plurilocale con interrato:

Si premette che per l'appartamento non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché l'occupante non era presente durante i tre sopralluoghi in quanto all'estero per motivi familiari.

Per quanto si è potuto verificare, sia in loco (il piano interrato è stato rilevato in quanto accessibile) sia dalla verifica della documentazione verificata, si procede ad una breve descrizione dell'immobile identificato come Lotto 5.

L'accesso all'unità immobiliare è collocato sulla facciata parallela a via Sacca.

Dal cancello pedonale, mediante un breve camminamento, si accede all'atrio comune all'appartamento al piano primo e mediante un'ulteriore porta si accede al vano scala esclusivo che collega direttamente l'appartamento al piano primo con il piano terra e il piano interrato adibito ad autorimessa e deposito.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura, n.2 bagni, n.3 camere e da un ripostiglio. Tutt'attorno all'appartamento, sui lati nord, est ed ovest corre un balconata. Il lato sud dell'edificio è cieco in quanto in aderenza con la tettoia adibita a deposito degli automezzi individuata al Fg. 109 mapp. 110 sub.9.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Montichiari

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 109
 Particella: 110
 Subalterni: 6-3

Confini

Indicare i confini catastali

Gli immobili sono inseriti all'interno del Fg 109 Mapp.110 che a sua volta confina:

- Nord Fg.109 mapp. 157 via Sacca – mapp.110 pertinenza.
 Sud Fg.109 mapp. 110 sub 9
 Est Fg. 109 mapp. 141 – mapp.110 pertinenza.
 Ovest accesso comune al Fg.109 mapp. 110 sub 6-3.

Consistenza

Rilievo

Interno solo Sub 3, il Sub 6 non era accessibile per assenza persona che occupa l'appartamento
 solo esterno

Diretto in loco solo Sub 3

Data del sopralluogo

21/12/2015 - 24/02/2016

Integrazioni grafiche da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)**Superficie commerciale Lotto 6 (Appartamento - interrato - pertinenza esterna) m² 283,29****Caratteristiche qualitative**

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

Livello Piano:

L'appartamento si sviluppano al piano terra.

Ascensore:

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi**n.2 -desunto da planimetrie catastali-**

anni

-
- Vetustà dei Bagni (anni):
- si presume**
- circa 24-26

Impianti in dotazione:**Riscaldamento -non verificato-**

- Si presume** Presente: vetustà (anni): **si presume** di circa 24-26 anni **-non verificato-**
 Controllo con termostato ambiente.

-
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

- gas GPL e/o Metano
 gas propano
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 gasolio

Elementi radianti:

- ventilconvettori
 radiatore
 Split

Condizionamento -non verificato-

- Presente : Vetustà (anni).
 Assente

Se presente indicare se

- Totale.
 Parziale in una sola stanza.

Solare termico (produzione acqua calda) -non verificato-

- Presente : Vetustà (anni)
 Si presume Assente

Elettrico -non verificato-
circa 24-26 anni

-
- Si presume**
- Presente : Vetustà (anni):
- si presume**
- di

-
- Assente

Idraulico -non verificato-

- Presente : Vetustà (anni): **si presume** di circa 24-26 anni
 Assente

Antifurto -non verificato-

-
- Presente : Vetustà non stimabile (anni):



- Pannelli solari (fotovoltaico) -non verificato-**
- Assente
 Presente : Vetustà (anni):
 Si presume assente
- Impianto geotermico**
- Presente : Vetustà (anni):
 Si presume Assente
- Domotica**
- Presente : Vetustà (anni):
 Si presume Assente
- Manutenzione fabbricato**
- Minimo
 Medio per quanto riguarda l'esterno è semplicemente ntonacato al civile non tinteggiato.
 Massimo
- Classe energetica -non verificato-**
- Classe
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento**
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minima Prevalente a nord-ovest ed in parte ad est.
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile**
- Minima: soggiorno-cucina a nord ovest, una camera con doppio affaccio sia a nord-ovest sia ad est e la seconda stanza ad est.
 Media: dall'esterno si vedono numerose aperture sia finestre che porte finestre disposte lungo tutto il perimetro. La posizione al piano primo e l'assenza di particolari ostacoli è a favore di una discreta luminosità.
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo
 Medio, principalmente su via Sacca, la posizione al piano primo consente una migliore visuale sul contesto.
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo
 Medio, da ciò che si deduce dalla planimetria catastale, lo spazio antistante la scala al piano abitato risulta dispersivo. Le camere e un bagno sono serviti da un unico "disimpegno notte". Il piano interrato adibito ad autorimessa-deposito è un unico locale a cui si accede da una rampa con accesso diretto da via Sacca. La scala interna, ad uso esclusivo, mette in comunicazione diretta i tre livelli.
 Massimo



Finiture dell'immobile -non verificato-

Minimo, gli infissi esterni, **da ciò che si è potuto vedere dall'esterno**, sono in legno verniciato e con vetri doppi. Gli scuri sono costituiti da tapparelle.

- Medio
- Massimo



24. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 6-**24.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 6 sito in Montichiari -Bs-****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato del 1990-1992
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati – visionati (All.6)

Elenco:

1. Concessione Edilizia n. 90/1987 del 16/06/1987;
2. Dichiarazione fine Lavori prot. n. 22025 del 20/11/1992
3. Collaudo statico prot. n. 44326 del Novembre 1992;
4. Concessione Edilizia n. 227/1990 del 12/10/1990 e varianti;
5. Richiesta Scarichi prot. n.9989 del 30/05/1990;
6. Collaudo Statico prot. n.61342 del 15/12/1992;
7. Richiesta Autorizzazione all'Abitabilità alla C.E. n.90/1987, prot. n. 2885 del 11/02/1993.

Fonte documentazione visionata: Comune di Montichiari

Data verifica urbanistica C.D.U. n. 145/2015 del 28/12/2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO 6 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Si ricorda che non è stato possibile accedere al piano primo adibito ad abitazione; al piano terra è stata individuata una variazione non sostanziale, come si evince dall'ALL.11. Per maggior precisazione si veda la Nota sottostante.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :

Note .

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



24.2 Rispondenza catastale: Lotto 6 sito in Montichiari -Bs-**Immobile identificato in mappa come segue:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	109	110	6			A/2	5	7,5 vani	Totale: 160 m ² Totale escluse aree scoperte**: 149 m ²	Euro 600,28	VIA SACCA SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	109	110	3			C/6	2	147 m ²	Totale: 147 m ²	Euro 189,80	VIA SACCA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

07/12/2015



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 6 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per quanto è stato possibile verificare nei sopralluoghi effettuati. Si segnala che non è individuata sulle mappe catastali la divisione dell'atrio del vano scala al piano terra.

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 : €

Pur non ricadendo nei casi indicati nella nota sottostante, si consiglia di provvedere alla presentazione di un aggiornamento degli elaborati catastali e degli intestatari, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : €500,00 - €1.000,00.

Erroneamente la visura catastale riportata come cointestataria e usufruttuaria la [REDACTED], madre degli esecutati, deceduta il 21/06/1998. L'usufrutto è da intendersi estinto, la quota di proprietà è da assegnare agli eredi.

Sono da valutarsi a parte le spese Notarili per frazionamento e intestazioni.

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie *per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....*



24.3 Verifica della titolarità Lotto 6 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

-Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764

-Tipo di Atto: crittura Privata di Compravendita
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 04/11/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 72057
 - Volume: n. 27577
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 01/12/1992 al n.32526/21483

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per piano straordinario)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 14/11/1994
 - Numero: 16580.1/1994
 - In Atti: 11/01/2000

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per piano straordinario)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 13/05/1996
 - Numero: 8657.1/1996
 - In Atti: 18/04/2000

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione (per ripristino unità immobiliare urbana)
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 18/09/1992
 - Numero: 11148.1/1992 prot. BS0148502
 - In Atti: 15/03/2011

Quota di proprietà (1/6) [REDACTED], (1/6) [REDACTED], (1/6) [REDACTED] (non esecutato) e (3/6) [REDACTED] (deceduta), madre degli esecutati.

Parte: indicare la quota

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 sono presenti servitù da titolo:
 apparenti

Vincoli No
 Si se Si quali

Oneri No
 Si se Si quali



Pesì No
 Sì se Sì quali

Gravami No
 Sì se Sì quali:

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. a favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
2. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. a favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
3. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Dal [REDACTED] fratello degli esecutati, e famiglia.

Il [REDACTED] occupa il bene in quanto comproprietario, non è stato reperita alcuna documentazione specifica.

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

- Tipo di contratto d
- Anno
- Rata €/mese
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



25. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Il mappale in cui ricade il Lotto 6 è inserito nello strumento Urbanistico Comunale, P.G.T., in Abito Produttivo. La realizzazione di eventuali ampliamenti del costruito è possibile solo mediante **Permesso di Costruire Convenzionato** come meglio indicato nell'Allegato 5.

26. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati ulteriori vincoli.



27. DATI IMMOBILIARI LOTTO 7:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 107 mappali 59-60-61-117-119 fabbricati rurali e terreno:

I fabbricati costituenti il Lotto 7 sono quasi sulla sommità della collina morenica, mentre il terreno si estende dalla sommità fino alla campagna posta ai piedi della dolce collina.

I fabbricati non sono di particolare qualità architettonica, viste anche le numerose manomissioni a cui sono stati sottoposti nel corso degli anni.

Il fabbricato principale adibito a residenza-deposito del conduttore agricolo è costituito da un portico e da un piano terra e primo.

Al di sotto del portico è stato ricavato un bagno al servizio del piano terra.

Il piano terra è costituito da due locali utilizzati come deposito, con accesso esclusivo dal portico; all'interno si trova un soggiorno e una cucina, disimpegnati da un lungo corridoio di servizio da cui si accede al vano scala d'accesso al piano primo. In lato nord vi è un secondo portico di modeste dimensioni che funziona da protezione per un secondo accesso all'unità immobiliare mediante il corridoio.

Il soggiorno è dotato di un camino tradizionale attualmente tamponato.

Il piano terra sul lato ovest è parzialmente interrato, in quanto il terreno è in pendenza.

Al piano primo sempre mediante un lungo corridoio si accede alle due stanze e al bagno. Il corridoio e il bagno sono mansardati.

Il piano primo è in parte occupato da una loggia di forma irregolare, accessibile esclusivamente scavalcando la finestra di una delle stanze da letto.

Sempre al piano primo, ma accessibile dal terreno esterno in lato ovest, si trova il locale caldaia.

Il fabbricato risulta libero per tre lati e il quarto verso sud confina con un'altra proprietà.

Il secondo fabbricato, individuato al mappale 119, di fatto è un portico per il ricovero degli attrezzi, aperto sui due lati verso la corte interna (mappale 61), con pilastri in mattoni e tamponamenti in prismi di cls.

Il terzo edificio individuato al mappale 60 è un fabbricato di piccole dimensioni adibito a ricovero di piccoli animali da cortile.

In prossimità dei fabbricati appena descritti è stato realizzato, verosimilmente 30-40 anni fa, sul mappale 59, un deposito (solo piano terra) attrezzi di modeste dimensioni, in prismi con copertura in latero-cemento. Tale costruzione non risulta accatastata.



Identificazione catastale**Comune Censuario** Montichiari**Tipologia Catasto**

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 107
 Particella: 59-60-61-117-119
 Subalterni:

Confini

Indicare i confini catastali (per una migliore definizione si rimanda alle planimetrie catastali allegate)

Il Lotto 7 è interamente inserito all'interno del Fg 107 e confina come segue:

- Nord Fg.107 mapp. 57
 Sud Fg.107 mappali 116-161
 Est Fg. 108 mappali 19-32
 Ovest Fg. 107 mappali 57-58

Consistenza Rilievo Interno Esterno Diretto in loco Data del sopralluogo

27/02/2016

 Integrazioni grafiche da: Planimetria catastale in formato editabile Elaborato grafico (atto autorizzativo)**Criterio di misurazione** SEL- Superficie Esterna Lorda SIL- Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)**Superficie commerciale Lotto 7 -Fabbricati, pertinenza- m² 339,22. Lotto 7 -Terreno- m² 26.573,64****Caratteristiche qualitative**

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

Livello Piano:

Gli immobili si sviluppano principalmente al piano terra; il mappale 117 è l'unico ad avere anche un piano primo.

L'immobile individuato al mappale 60 è un fabbricato di modeste dimensioni in muratura di mattoni pieni intonacata, con pavimento in battuto di cemento. La struttura della copertura è in legno e il manto in coppi.

Il fabbricato individuato al mappale 119 è una semplice tettoia con pilastri di mattoni verso la corte e muri in prismi verso la campagna e l'altra proprietà, la struttura della copertura è in legno e il manto in coppi.

Tutti gli immobili sono degradati e le strutture in genere hanno bisogno di un intervento di ristrutturazione.

La descrizione seguente fa riferimento principalmente al mappale 117 ex-casa rurale.

Ascensore:

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi

- n.2
 Vetustà dei Bagni (anni): si presume di circa 40-50 anni

Impianti in dotazione:**Riscaldamento**

- Presente: vetustà (anni): si presume di circa 40-50 anni
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo in soggiorno c'è un camino e una stufa -cucina a legna

Alimentazione:

- gas GPL e/o Metano
 gas propano
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 Si presume a gasolio

Elementi radianti:

- ventilconvettori
 radiatore
 Split

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni).
 Assente

Se presente indicare se

- Totale.
 Parziale in una sola stanza.

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 40-50 anni
 Assente



- Idraulico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 40-50 anni
 Assente
- Antifurto** Presente : Vetustà non stimabile (anni):
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Domotica** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo fabbricati da ristrutturare nel complessivo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento**
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minima Prevalente a nord-ovest ed in parte ad est.
 Medio: l'affaccio principale è verso est.
 Massimo
- Luminosità dell'immobile** Minima: il principale affaccio è a est e le finestre, tipiche delle cascine, sono di modeste dimensioni.
 Media
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo, la posizione sopraelevata domina sulla pianura a sud del centro di Montichiari
- Funzionalità dell'immobile** Minimo, tipica della cascina bresciana di pianura
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile** Minimo, gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri singoli. Gli scuri sono costituiti da tapparelle. I serramenti interni sono di legno e vetro, non di particolare pregio. Le finiture murarie sono in intonaco. Le murature presentano segni di degrado per umidità e perdite della tenuta del tetto che risulta particolarmente ammalorato. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica e/o grés.
 Medio
 Massimo



28. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 7-**28.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 7 sito in Montichiari -Bs-****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato del
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati – visionati (All.6)

- Elenco:

Dalle ricerche presso l'ufficio tecnico comunale non ha dato alcun esito.

- Fonte documentazione visionata: Comune di Montichiari
 Data verifica urbanistica C.D.U. n. 145/2015 del 28/12/2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Convenzione Urbanistica Adottato
 No Le precedenti Convenzioni a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico sono decadute
 Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
 Vincoli ambientali/ambientale No
 Si se Si quali:

1. Su parte del mappale 59 è individuato nel P.g.t. il vincolo Paesaggistico-Ambientale di cui all'art. 42 comma 1 lettera g del D.L.gs 42/2004 (boschi).
2. I mappali 60-61-117-119 sono inseriti nel P.g.t. nell'Ambito delle Colline Moreniche.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO 7 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dei fabbricati individuati ai mappali 60-119-117. Si ricorda che presso gli uffici comunali non sono state trovate e non risultano depositate documentazioni relative a tali fabbricati.
- la **NON PRESUNTA** **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della **costruzione presente sul mappale 59 in quanto nemmeno individuata negli elaborati catastali.**

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

- No, perché di scarsa qualità architettonica. Il valore del Lotto 7 è stato decurtato del costo di demolizione del fabbricato collocato sul mappale 59
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in :

Note .

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



28.2 Rispondenza catastale: Lotto 7 sito in Montichiari -Bs-**Immobile identificato in mappa come segue:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	107	59		-	SEMINAT IVO	2	2	66	10	Euro 137,43 L. 266.100	Euro 144,30 L. 279.405	FRAZIONAMENTO del 15/12/1963 n. 19570 in atti dal 31/12/1970	
2	107	60		-	FABB RURALE			00	32			Impianto meccanografico del 01/09/1968	
3	107	61		-	FABB RURALE			03	80			Tabella di variazione del 14/04/1970 n. 43170 in atti dal 15/06/1971	Annotazione
4	107	117	1	-	PORZ RUR FP			00	00			VARIAZIONE GEOMETRICA del 05/05/1997 n. 18468.1/1997 in atti dal 01/10/1997 ATTO IN DEROGA	
5	107	119		-	FABB RURALE			00	90			Tabella di variazione del 14/04/1970 n. 43170 in atti dal 15/06/1971	Annotazione

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

07 / 12 / 2015



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 7 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dei fabbricati individuati ai mappali 60-119-117 per quanto è stato possibile verificare nei sopralluoghi effettuati. Si segnala che, visto che tali immobili hanno perso i requisiti di ruralità, potrebbe essere necessario procedere all'accatastamento al Catasto Urbano.

Le spese per l'eventuale accatastamento al NCU, con la predisposizione anche degli elaborati planimetrici potrebbero essere valutate di massima tra i €1.500,00 - €2.000,00.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale della **costruzione presente sul mappale 59 in quanto non individuata negli elaborati catastali.**

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

Per il solo fabbricato presente sul mappale 59, si stima che per l'aggiornamento degli elaborati catastali i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : €500,00 - €1.000,00.

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie **per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”**



28.3 Verifica della titolarità Lotto 7 sito in Montichiari -Bs-**Inquadramento della titolarità e Provenienza:**

-Tipo di Atto: Atto di Successione
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 21/07/1992 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 67
 - Volume: n. 241
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 27/09/1993 al n.23971/16764

-Tipo di Atto: Scrittura Privata di Compravendita
 - Notaio: [REDACTED]
 - Data atto: 17/11/1996 Montichiari -Bs-
 - Repertorio: n. 86978
 - Volume: n. 30178
 - Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 13/12/1996 al n.37059/24100

-Tipo di Atto: Denuncia di Variazione geometrica
 - Protocollo Ufficio Tecnico Erariale di Brescia: 05/05/1997
 - Numero: 18468.1/1997
 - In Atti: 01/10/1997

- Quota di proprietà (1/2) [REDACTED], (1/2) [REDACTED],
 Parte: indicare la quota
 Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
 Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 sono presenti servitù da titolo:
 apparenti
 Vincoli No
 Si se Si quali Ambientali come riportato al capitolo 31.1
 Oneri No
 Si se Si quali
 Pesì No
 Si se Si quali



Gravami No Si se Si quali:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 08/02/2008 ai n.ri 6764/1330, a garanzia del mutuo stipulato in data 28/01/2008 n.96334/13879 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro gli esecutati [REDACTED] (debitore non datore società [REDACTED]).
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19/03/2009 ai n.ri 11601/1988, a garanzia del mutuo stipulato in data 04/03/2009 n.98420/15138 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro gli esecutati [REDACTED] (debitore non datore società [REDACTED]).
3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9715, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99405/15784 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
4. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 14/10/2009 ai n.ri 42919/9716, a garanzia del mutuo stipulato in data 01/10/2009 n.99406/15785 di rep. del Dr. Notaio [REDACTED], Ipoteca a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi (debitore non datore società [REDACTED]).
5. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 18/10/2011 al n. 42827/9249 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 12/10/2001 n.19187/2011 di rep. a favore della banca creditrice procedente contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
6. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 25/10/2011 al n. 43739/9449 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 19/10/2001 n.7283/2010 di rep. a favore della [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti per i diritti e per le quote di spettanza.
7. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2015 ai n.ri 22736/14881 a favore della Banca Creditrice procedente.

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione Libero

Disabitato e inutilizzato

 Occupato

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

- Tipo di contratto d
- €anno
- Rata €mese
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



29. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Vincoli ambientali:

Su parte del mappale 59 è individuato nel P.g.t. il vincolo Paesaggistico-Ambientale di cui all'art. 42 comma 1 lettera g del D.L.gs 42/2004 (boschi).

I mappali 60-61-117-119 sono inseriti nel P.g.t. nell'Ambito delle Colline Moreniche.

30. LOTTO 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Montichiari -Bs-

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

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



31. 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.”



Prendendo in riferimento i listini (si veda All.11) “Il Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - Probrixia” Numero 2 Anno XX aprile 2015 - ottobre 2015 e La Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2015 2° semestre.

Prendendo in considerazione la posizione degli immobili, il contesto, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione si è determinato il più probabile **valore di mercato, per i dettagli si rimanda All.12.**

Il valore complessivo di tutti i n.7 Lotti oggetto di stima in riferimento al “più probabile valore in libero mercato” si può valutare in 1.709.750,00€ (unmilionesettecentonovemilasettecentocinquanta /00 euro).

Prendendo in considerazione la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione e in virtù anche della crisi del mercato immobiliare si è determinato il più probabile valore di **vendita forzata.**

Il valore complessivo di tutti i n.7 Lotti oggetto di stima in riferimento al “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” si può valutare in 1.483.400€ (unmilionequattrocentottantatremilaquattrocento/00 euro).

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico



32. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia
Iscritto all'Ordine: degli Architetti della Provincia di Brescia

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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: 06/04/2016



33. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria. Verifica ipotecaria dalla data di verifica della “Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria” ad Aprile 2016;
2. Elaborati fotografici degli esterni ed interni degli immobili.
3. Certificati di Residenza - Estratti e/o Certificati di Matrimoni – degli esecutati.
4. Visura Camerale Storica;
5. Titoli autorizzativi, Certificati Agibilità e Collaudi Statici degli immobili oggetto di stima. Estratto Tavole e Norme, dello strumento urbanistico comunale, P.G.T..
6. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica.
7. Estratto mappa catastale con individuazione degli immobili oggetto di stima.
8. Estratto Elaborati Planimetrici degli immobili.
9. Visure catastali.
10. Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia – Probrixia n.2 Anno XX Aprile 2015-Ottobre 2015 (rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia) e La Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2013 2° semestre;
11. Elaborato planimetrico catastale con individuazione delle superfici e indicazione difformità rispetto al progetto depositato presso il Comune di Montichiari -Bs- e/o dagli elaborati catastali. Tabella riepilogativa Superfici di vendita e valori di stima dei Lotti.
12. Copia del contratto d'affitto del Lotto 4.

