

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. 950/2016

Giudice delegato: **Dott.ssa Del Porto Raffaele**

Anagrafica

Creditore procedente:

UNICREDIT S.P.A.
con sede in Roma
via A. Specchi n°16
P.Iva 00348170101

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. LUDINI ELIO
con studio in Roma, Via Alberico II n°33
C.F. LDN LEI 46H30 H501H
Tel. 066 877 917 Fax 066 861 971
Mail infosegreteria@studiolegaleludini.it
Pec studiolegaleludini@legalmail.it

Esecutato:

Soc. OMISSIS
con sede in OMISSIS
Via OMISSIS
P.iva OMISSIS

Esperto incaricato

Geom. GOTTI FABIO
con studio in Provaglio d'Iseo (Bs), via Romiglia n.11
Iscrizione all' albo professionale Collegio geometri della provincia di Brescia n° 4328
Iscrizione albo Consulenti Tecnici Tribunale ordinario di Brescia –
Cat. VII° Industriale (sub) n° 190
C.F. GTT FBA 75E07 E333S
Cell. 331 93 47 986 Fax 030 98 32 03 Ufficio 030 72 82 508
Mail gottifabiogeometra@libero.it
Pec fabio.gotti@geopec.it



Date

Nomina dell'esperto	17 Marzo 2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30 Marzo 2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	29 Giugno 2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30 Giugno 2017

Identificazione degli edifici con suddivisione dei cespiti in n.8 lotti

Descrizione sintetica: Gli immobili oggetto di valutazione sono situati nei comuni di Rodengo Saiano (BS), Calvagese della Riviera (BS) e Passirano (BS).

Per facilitarne la vendita si è deciso di suddividere i beni immobiliari in n.8 LOTTI:

Lotto 1 :

Comune di Rodengo Saiano, via Colombaia n.6/g

APPARTAMENTO – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 29 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 3 – Rendita € 216,91

AUTORIMESSA – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 51 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 38,73

Lotto 2 :

Comune di Rodengo Saiano, via Colombaia n.6/i

APPARTAMENTO – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 30 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 3 – Rendita € 216,91

AUTORIMESSA – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 54 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 38,73

Lotto 3 :

Comune di Rodengo Saiano, via Colombaia n.6/f

APPARTAMENTO – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 31 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 3 – Rendita € 216,91

AUTORIMESSA – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 55 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 38,73

Lotto 4 :

Comune di Rodengo Saiano, via Vivaldi n.36

APPARTAMENTO – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 68 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 5,5 – Rendita € 397,67

AUTORIMESSA – F. 9 – Mapp. 915 – Sub 70 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 43,38

Lotto 5 :

Comune di Calvagese della Riviera, via Vittorio Veneto n.5

NEGOZIO – F.2 – Mapp.347 – Sub 3 – cat.C/1 – Classe 5 – Rendita € 1.672,86

Lotto 6 :

Comune di Calvagese della Riviera, via Vittorio Veneto n.5

NEGOZIO – F.2 – Mapp.347 – Sub 501 – cat.C/1 – Classe 7 – Rendita € 880,04

Lotto 7 :

Comune di Calvagese della Riviera, via Vittorio Veneto n.5

NEGOZIO – F.2 – Mapp.347 – Sub 502 – cat.C/1 – Classe 6 – Rendita € 1.191,57

Lotto 8 :

Comune di Passirano, via Sant'Angelo

TERRENI – F.9

- Mapp. 517 – SEMINATIVO – Classe 4 – are 18.30 – Reddito Agrario € 9,92

- Mapp. 2465 – BOSCO CEDUO – Classe 1 – are 53.90 – Reddito Agrario € 0,84

Quota di proprietà: OMISSIS con sede in via OMISSIS in OMISSIS

P.IVA OMISSIS – proprietà 1/1



Divisibilità dell'immobile: difficilmente divisibili per conformazione e dimensioni

Più probabile valore in libero mercato :

Lotto 1:	€ 75.000,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
Lotto 2:	€ 74.500,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
Lotto 3:	€ 76.000,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
Lotto 4:	€ 147.000,00	TRILOCALE P.P. + BOX
Lotto 5:	€ 217.000,00	NEGOZIO P.T.
Lotto 6:	€ 83.500,00	NEGOZIO P.T.
Lotto 7:	€ 132.500,00	NEGOZIO P.T.
Lotto 8:	€ 20.400,00	TERRENO AGRICOLO

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

Lotto 1:	€ 67.500,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
Lotto 2:	€ 67.000,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
Lotto 3:	€ 68.400,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
Lotto 4:	€ 132.300,00	TRILOCALE P.P. + BOX
Lotto 5:	€ 195.300,00	NEGOZIO P.T.
Lotto 6:	€ 75.100,00	NEGOZIO P.T.
Lotto 7:	€ 119.200,00	NEGOZIO P.T.
Lotto 8:	€ 18.400,00	TERRENO AGRICOLO

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

- ubicazione dei lotti in zone residenziali radicate nei comuni di: Rodengo Saiano, Calvagese della Riviera, Passirano; provincia di Brescia;
- localizzazione dei lotti a ridosso delle principali vie di collegamento provinciali;
- condizioni di manutenzione degli immobili:
 - Lotto 1 – 2 – 3:** Appartamenti bilocali a piano terra con autorimessa interrata trovantisi nello stesso immobile. L'immobile ha caratteristiche in linea con l'anno di costruzione e versa in discrete condizioni di manutenzione. La struttura portante è in cemento armato e murature in laterizio, copertura a falde. Le finiture interne sono di medio livello, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con oscuranti esterni. Impianti adeguatamente funzionanti, riscaldamento con elementi radianti tradizionali. Gli appartamenti sono occupati in forza di contratto d'affitto, come specificato al capitolo dedicato.
 - Lotto 4:** Appartamento trilocale a piano primo con autorimessa interrata. L'immobile ha caratteristiche in linea con l'anno di costruzione e versa in discrete condizioni di manutenzione. La struttura portante è in cemento armato e murature in laterizio, copertura a falde. Le finiture interne sono di medio livello, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con oscuranti esterni. Impianti adeguatamente funzionanti, riscaldamento con elementi radianti tradizionali. L'appartamento è occupato in forza di contratto d'affitto, come specificato al capitolo dedicato.
 - Lotto 5 – 6 – 7:** Negozi a piano terra trovantisi nello stesso immobile. L'immobile ha caratteristiche in linea con l'anno di costruzione e versa in discrete condizioni di manutenzione. La struttura portante è in cemento armato e murature in laterizio, copertura a falde. Le finiture interne sono di medio livello, con pavimentazioni in cotto e rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio senza oscuranti esterni. Impianti adeguatamente funzionanti, riscaldamento con elementi radianti tradizionali. I lotti 5 e 6 sono occupati in forza di contratto d'affitto, come specificato al capitolo dedicato; il lotto 7 risulta libero.
 - Lotto 8:** terreno in parte a bosco e in parte seminativo non coltivato.
- difformità ed abusi edilizi riscontrati: vedi capitolo specifico.



Per tutto quanto precedentemente descritto si ritiene un giudizio di commerciabilità comunque discreto, ed in tal senso si collocano i cespiti in una fascia media di vendibilità sul mercato immobiliare odierno.

Audit documentale e Due Diligence: vedi capitolo specifico.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente: vedi capitolo specifico.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6/6
2.1	Inquadramento dell'immobile – LOTTI 1-2-3-4.....	7-9
2.2	Inquadramento dell'immobile – LOTTI 5-6-7.....	10-12
2.3	Inquadramento dell'immobile – LOTTO 8.....	13-14
3.1	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – LOTTI 1-2-3-4.....	15-16
3.2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – LOTTI 5-6-7.....	17-18
3.3	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – LOTTO 8.....	19/19
4	Audit documentale e Due Diligence.....	20-38
4.1.1	Legittimità edilizia urbanistica e dichiarazione di rispondenza – LOTTI 1-2-3-4.....	20-21
4.1.2	Legittimità edilizia urbanistica e dichiarazione di rispondenza – LOTTI 5-6-7.....	22-23
4.1.3	Legittimità edilizia urbanistica e dichiarazione di rispondenza – LOTTO 8.....	24-25
4.2.1	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale – LOTTI 1-2-3-4.....	26-27
4.2.2	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale – LOTTI 5-6-7.....	28-29
4.2.3	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale – LOTTO 8.....	30-31
4.3.1	Verifica della titolarità – LOTTI 1-2-3-4.....	32-34
4.3.2	Verifica della titolarità – LOTTI 5-6-7.....	35-36
4.3.3	Verifica della titolarità – LOTTO 8.....	37-38
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	38/38
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	38/38
7.	Analisi estimativa.....	38-39
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	40/40
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	41/41
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	42/42



1. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Accesso agli atti

- in data 03.04.2017 richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il comune di Rodengo Saiano, Passirano e Calvagese della Riviera;
- in data 05.04.2017 richiesta atti di compravendita ai relativi Notai;
- in data 06.04.2017 richiesta atti di compravendita all'Archivio Notarile di Brescia;
- in data 18.04.2017 atti di compravendita ricevuti;
- in data 10.05.2017 presa visione e ritiro documentazione (Comune di Calvagese della Riviera);
- in data 05.06.2017 presa visione e ritiro documentazione (Comune di Passirano);
- in data 06.06.2017 presa visione e ritiro documentazione (Comune di Rodengo Saiano)
- in data 26.06.2017 presa visione ulteriore documentazione (Comune di Calvagese della Riviera)

Accertamento in loco

- in data 26.05.2017 comunicazione alle parti per sopralluogo;
- in data 06.06.2017 2° comunicazione alle parti per sopralluogo;
- in data 10.06.2017 sopralluogo presso immobili ;
- in data 20.06.2017 ulteriore sopralluogo presso immobili.

Accertamenti extra

- in data 28.06.2017 presa visione contratti locazione presso Agenzia delle Entrate.



2. Inquadramento dell'immobile

2.1 Inquadramento dell'immobile

COMUNE DI RODENGO SAIANO - LOTTI 1 – 2 – 3 – 4

- **Localizzazione:**
 - Provincia : Brescia
 - Comune : Rodengo Saiano
 - via : Via Vivaldi/Via Colombaia

■ **Zona**

Il complesso immobiliare si trova in zona residenziale localizzata a sud del centro abitato del paese.

Nelle immediate vicinanze si trovano il cimitero ed il ciclodromo comunale.

Nel raggio di un Km si trovano l'Oratorio, il Centro Sportivo e l'Abbazia Olivetana San Nicola e i plessi scolastici delle scuole primarie e secondarie di primo grado.

Poco distante si trova l'uscita della Strada Provinciale 19 di collegamento tra i comuni di Concesio, Ospitaletto, Fenili Belasi, importante strada a scorrimento veloce.

Poco distante si trova inoltre l'uscita della Strada Provinciale BS 510 Sebina Orientale la quale ha origine nei pressi di Darfo Boario Terme, costeggia la sponda orientale del Lago d'Iseo e termina nei pressi della località Mandolossa, dove si innesta con il raccordo per la tangenziale Sud di Brescia.

Le due importanti strade di collegamento si incrociano nei pressi dell'edificio oggetto di perizia, collegando il comune di Rodengo Saiano alle principali località della provincia bresciana.

Il comune di Rodengo Saiano si trova a 15 Km ovest della città di Brescia.

■ **Inquadramento**





■ Vista aerea



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Ambiti produttivi consolidati a media densità edificatoria - Art. 62 NTA

■ **Tipologia immobiliare**

Il complesso immobiliare, costruito nell'anno 2005/2006, si configura come due edifici separati (Corpo "A" ed Corpo "B") composti da due piani fuori terra e un piano interrato comprendente le autorimesse; i lotti 1 – 2 – 3 sono collocati nel Corpo "A"; il lotto 4 è collocato nel Corpo "B".

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Nella zona sono presenti prevalentemente immobili con tipologia condominio a due/tre piani a destinazione abitativa, simili all'edificio oggetto di analisi, con autorimesse generalmente posizionate al piano interrato. Trattasi di zona a vocazione residenziale con adeguata presenza di servizi e parcheggio; la zona è ben collegata in quanto trovasi vicino alle uscite delle Strada Provinciale 19 (Concesio, Ospitaletto, Fenili Belasi) e della Strada Provinciale BS 510 Sebina Orientale.

■ **Caratteristiche domanda e offerta**

L'immobile rientra all'interno di una fascia di mercato di discreta richiesta in un mercato stabile, con discreti volumi di affari e di contrattazioni. Immobili simili a quello in oggetto sono in vendita nella zona in media quantità, per questo l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare è discreta/buona.

■ **Forma di mercato**

Concorrenza perfetta in mercato libero.

■ **Filtering**

fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi bassi.

■ **Fase del mercato immobiliare**

fase di contrazione con volumi di scambio bassi, nonostante le richieste di immobili similari a quello in oggetto siano buone.



2.2 Inquadramento dell'immobile

COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA - LOTTI 5 – 6 – 7

- **Localizzazione:**
 - Provincia : Brescia
 - Comune : Calvagese della Riviera
 - via : Via Carducci

■ **Zona**

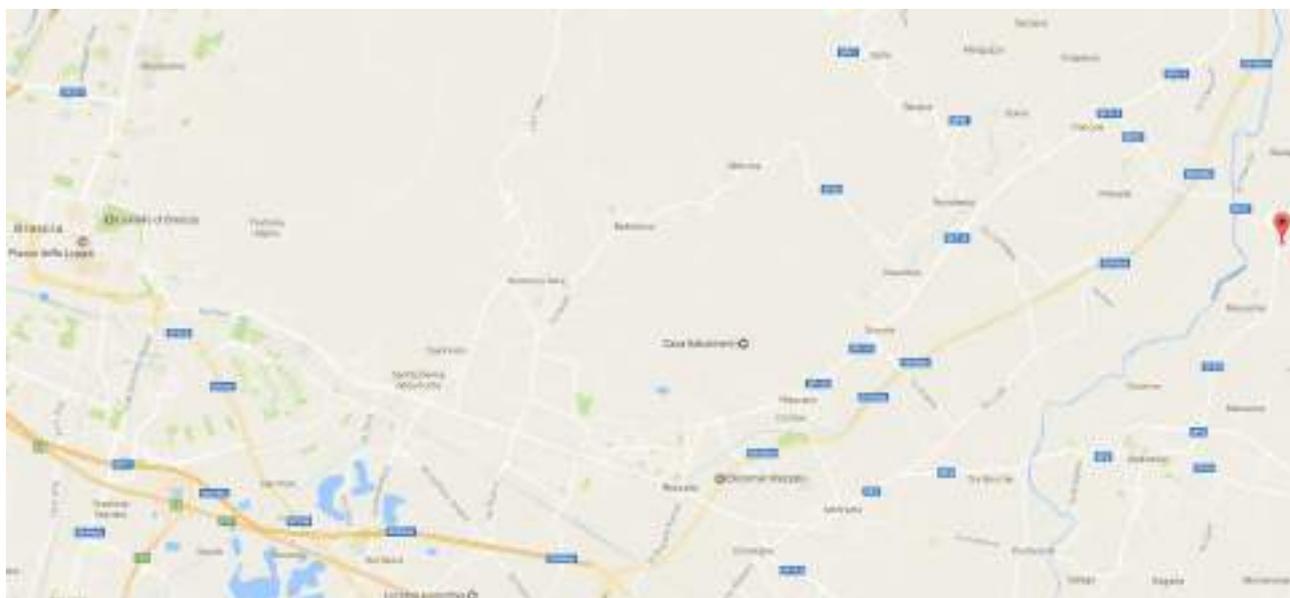
Il complesso immobiliare si trova in zona residenziale localizzata nel centro abitato del paese.

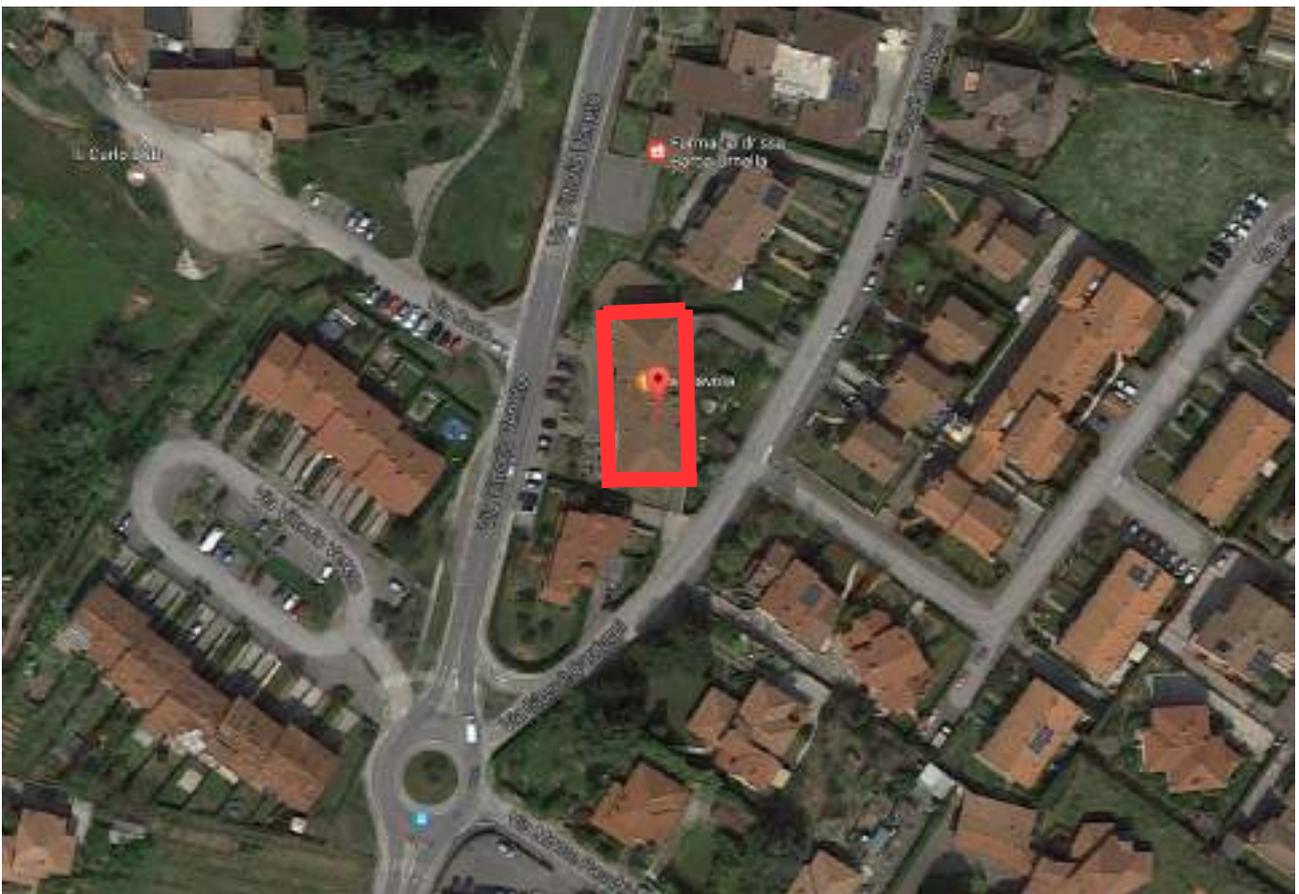
Il piccolo centro abitato si trova a circa 25 Km est dalla città di Brescia.

Nel raggio di due Km si trovano i principali servizi quali il Municipio, l'Oratorio, il Centro Sportivo, la Chiesa, il Cimitero, la suola materna, i plessi scolastici della scuola primaria e secondaria di primo grado.

Per quanto riguarda i collegamenti stradali, poco distante si trova l'uscita della Strada Statale 45 bis Gardesana Occidentale (SS 45 bis) importante strada a scorrimento veloce di collegamento tra la Tangenziale Sud di Brescia e i comuni della sponda occidentale del Lago di Garda.

■ **Inquadramento**





■ Destinazione urbanistica dell'immobile

R2 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (Art. 25 NTA PdR)

SP – Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Art.21 NTA PdR)

■ Tipologia immobiliare

L'edificio si configura composto da due piani fuori terra e un piano interrato comprendente le autorimesse.

I cespiti oggetti di perizia si collocano al piano terra.

Il sub 502 (Lotto 7) ospitava, fino a qualche anno fa, l'ufficio postale; per questo motivo sul PGT la porzione corrispondente è identificata come servizio pubblico di interesse pubblico e collettivo.

■ Tipologia edilizia dei fabbricati

Nella zona sono presenti prevalentemente immobili con tipologia villetta singola/villetta a schiera a uno/due piani a destinazione abitativa, simili all'edificio oggetto di analisi, con autorimesse generalmente posizionate al piano interrato. Trattasi di zona a vocazione residenziale con adeguata presenza di servizi e parcheggio; la zona è ben collegata in quanto trovasi vicino alle uscite della Strada Statale 45 bis Gardesana Occidentale (SS 45 bis).

■ Caratteristiche domanda e offerta

L'immobile rientra all'interno di una fascia di mercato di discreta richiesta in un mercato stabile, con discreti volumi di affari e di contrattazioni. Immobili simili a quello in oggetto sono in vendita nella stessa zona in media quantità, per questo l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare è discreta/buona.

■ Forma di mercato

Concorrenza perfetta in mercato libero.

■ Filtering

Fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi bassi.

■ Fase del mercato immobiliare

Fase di contrazione con volumi di scambio bassi, nonostante le richieste di immobili similari a quello in oggetto siano buone.



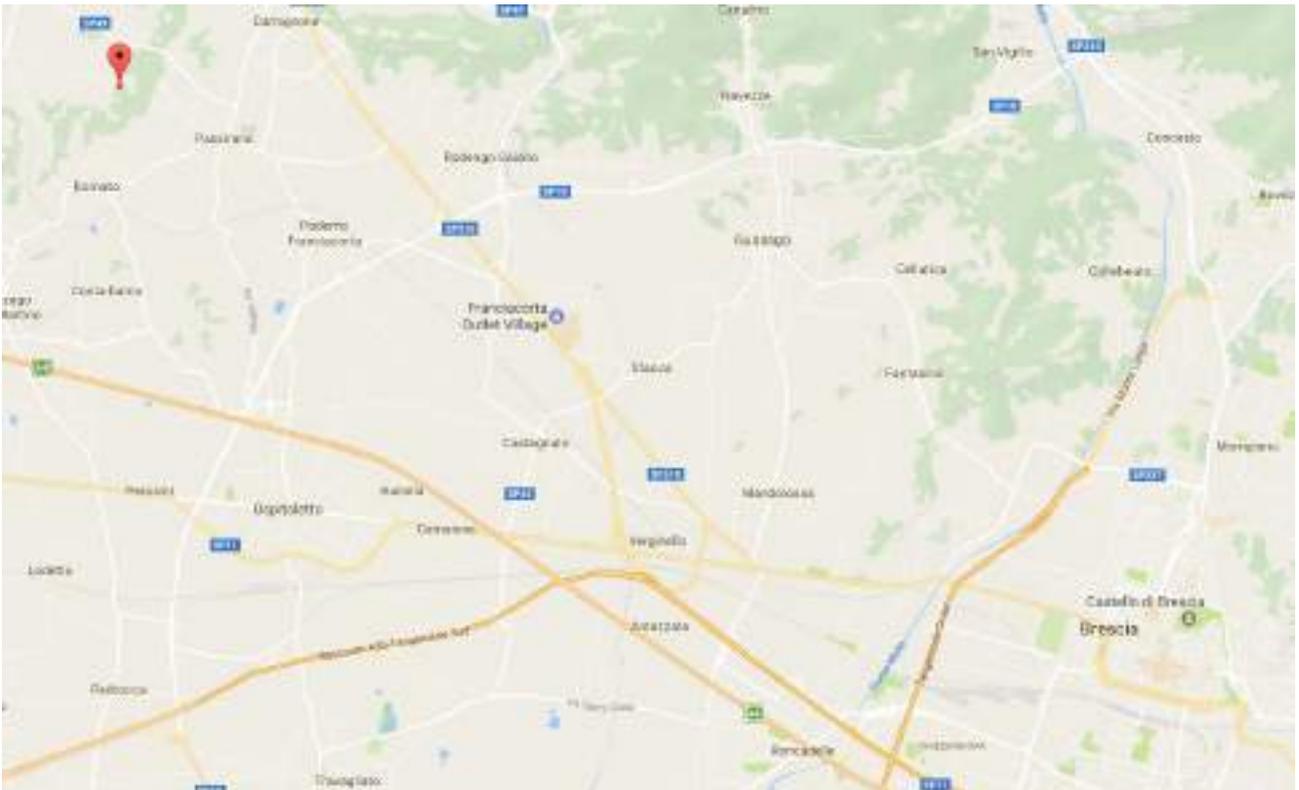
2.3 Inquadramento dell'immobile **COMUNE DI PASSIRANO - LOTTO 8**

- **Localizzazione:**
 - Provincia : Brescia
 - Comune : Passirano
 - via : Via Sant'Angelo

■ **Zona**

I terreni agricoli costituenti il Lotto 8 si trovano nel comune di Passirano, in località Monterotondo, al di fuori del centro abitato. Il piccolo centro abitato si trova a circa 20 Km est dalla città di Brescia.

■ **Inquadramento**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione **COMUNE DI RODENGO SAIANO - LOTTI 1 – 2 – 3 – 4**

■ Caratteristiche generali dell'immobile

Il complesso immobiliare residenziale, costruito nell'anno 2005/2006, si configura come due edifici separati (Corpo "A" a sud e Corpo "B" a nord) composti da due piani fuori terra e un piano interrato comprendente le autorimesse, suddiviso in appartamenti residenziali con giardino, balconi/logge, muniti di autorimesse.

I lotti 1 – 2 – 3 sono localizzati nel Corpo "A"; il lotto 4 è localizzato nel Corpo "B".

Il "Corpo A" presenta ingresso carrabile da rampa comune con ingresso da pubblica Via Vivaldi, a est del "Corpo B" e presenta ingresso pedonale da vialetto distributivo con accesso da pubblica Via Colombaia, a sud dello stesso A. Il "Corpo B" presenta ingresso carrabile da rampa comune con ingresso da pubblica Via Vivaldi, a ovest del "Corpo B" e presenta ingresso pedonale da vialetto distributivo con accesso da pubblica Via Vivaldi, a nord dello stesso B. Il sistema costruttivo è in cemento armato e laterizio, con copertura mista: latero cemento e gronde in legno. Il complesso immobiliare presenta posti auto esterni ad uso pubblico sia a nord sia a sud dello stesso.

■ Caratteristiche specifiche dei lotti "LOTTO 1 e 2"

Appartamento bilocale al piano terra, con portico e giardino esclusivo. L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte esclusiva, da vialetto comune. Il bilocale è suddiviso in cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Finiture normali nella media, con serramenti ed oscuranti in legno, sanitari classici, impianti adeguati e funzionanti, riscaldamento con elementi radianti tradizionali. L'autorimessa presenta condizioni adeguate per l'uso, con pavimentazione in battuto di cemento e basculante in metallo.

■ Caratteristiche specifiche del lotto "LOTTO 3"

Appartamento bilocale al piano terra, con portico e giardino esclusivo. L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte esclusiva, da vialetto comune. Il bilocale presenta soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Finiture normali nella media, con serramenti ed oscuranti in legno, sanitari classici, impianti adeguati e funzionanti, riscaldamento con elementi radianti tradizionali. L'autorimessa presenta condizioni adeguate per l'uso, con pavimentazione in battuto di cemento e basculante in metallo.

Per tale lotto è necessario tener conto di infiltrazioni d'acqua che portano ad estese macchie di umidità, localizzate nella zona della canna fumaria della caldaia. A tal proposito vengono detratti dal valore dell'immobile gli importi relativi ai lavori di sistemazione, come di seguito descritto (pag.50).

■ Caratteristiche specifiche del lotto "LOTTO 4"

Appartamento trilocale al piano primo, con piccola loggia e ampia terrazza. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala con pianerottolo comune. Il trilocale presenta soggiorno con accesso alla terrazza, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere. Finiture normali nella media, con serramenti ed oscuranti in legno, sanitari classici, impianti adeguati e funzionanti, riscaldamento con elementi radianti tradizionali. L'autorimessa presenta condizioni adeguate per l'uso, con pavimentazione in battuto di cemento e basculante in metallo.

E' necessario notificare che è stato posto in essere un cancellino metallico a chiusura del vano scala comune (SUB.59 – BCNC), facendo diventare l'ultima rampa di scale esclusiva ai 2 appartamenti al p.p., impedendo l'accesso ad altri al suddetto vano scala;

È stato posto in opera inoltre un pergolato in legno, senza copertura fissa, sulla terrazza, per il quale non sono state presentate pratiche edilizie.

■ Confini catastali edificio

- Nord pubblica Via Vivaldi
- Sud pubblica Via Colombaia
- Ovest mappali 98/326
- Est pubblica Via Vivaldi

■ Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
- Diretto in loco Con collaboratore
- Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali



■ **Criterio di misurazione** ■ SEL - Superficie Esterna Lorda

■ **Dimensioni (superfici commerciali)**

Lotto 1 - Appartamento Bilocale PT (sub.29) con Garage Piano Interrato (sub.51)

			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Appartamento	5x9	mq	45,00	100%	45,00
Portico	2,55x2	mq	5,10	30%	1,53
Corte Esclusiva	(4,80x7)+(2,30x2)	mq	38,20	5%	1,91
Garage	3,10x9	mq	27,90	50%	13,95
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	62,39

Lotto 2 - Appartamento Bilocale PT (sub.30) con Garage Piano Interrato (sub.54)

			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Appartamento	5x9	mq	45,00	100%	45,00
Portico	2,55x2	mq	5,10	30%	1,53
Corte Esclusiva	(4,90x5,30)+(2,30x2)+(1,60x0,50)	mq	31,37	5%	1,57
Garage	3,10x9	mq	27,90	50%	13,95
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	62,05

Lotto 3 - Appartamento Bilocale PT (sub.31) con Garage Piano Interrato (sub.55)

			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Appartamento	5x9	mq	45,00	100%	45,00
Portico	2,55x2	mq	5,10	30%	1,53
Corte Esclusiva	(5,30x4,90)+(2,80x2)	mq	31,57	5%	1,58
Garage	3,35x9	mq	30,15	50%	15,08
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	63,18

Lotto 4 - Appartamento Trilocale P1 (sub.68) con Garage Piano Interrato (sub.70)

			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Appartamento	(9,00x9,90)-(1,80x1,50)	mq	86,40	100%	86,40
Portico	1,50x1,80	mq	2,70	30%	0,81
Balcone	2,50x6,10	mq	15,25	5%	0,76
Garage	(9x3,35)+(4,45x0,75)	mq	33,49	50%	16,74
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	104,72

■ **Caratteristiche qualitative**

Gli immobili nello stato attuale risultano avere un buon appeal commerciale relativamente sia alle condizioni generali, sia alla localizzazione geografica. Nell'ottica di un immediato utilizzo, l'immobile è fruibile, senza criticità apparenti, fatto salvo infiltrazioni e macchie di umidità relative al LOTTO 3, come descritto.



3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione **COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA - LOTTI 5 – 6 – 7**

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Il complesso immobiliare residenziale, costruito negli anni 1984/1985, si configura come un edificio di due piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano terra ha destinazione commerciale; il piano primo ha destinazione residenziale; al piano interrato sono localizzate le autorimesse e le cantine relative agli appartamenti del piano primo.

I lotti 5 – 6 – 7 sono localizzati a piano terra (locali commerciali).

I cespiti relativi ai lotti analizzati hanno accesso dal cortile comune dalla pubblica Via Vittorio Veneto, a ovest dell'edificio stesso.

Il sistema costruttivo è in cemento armato e laterizio, con copertura in cemento armato.

L'edificio presenta posti auto esterni ad uso pubblico, di servizio dei negozi, a ovest dello stesso.

■ **Caratteristiche specifiche “LOTTO 5” (Bar - Rivendita)**

Il Lotto 5, sub.3, risulta diviso in due diverse attività commerciali.

Autorizzazione ASL ottenuta in data 20/03/2002, per “bar/tavola fredda – riscaldamento di piatti surgelati all'origine con annessa vendita di pane ed altri prodotti alimentari” (trattasi di riduzione di attività precedente a.s. n.1764/2001).

Il locale è stato diviso da tramezze in laterizio a tutta altezza e da tramezze in legno di altezza circa 2,10m. I locali ricavati sono: locale rivendita, locale bar, laboratorio, deposito, dispensa, servizi igienici con antibagno. I locali sono comunicanti tra loro anche se i due esercizi commerciali presentano ingressi separati. La suddivisione in locali è stata realizzata in forza di pratica edilizia CILA n.26/2016.

La scheda catastale non risulta aggiornata.

Nel complesso le condizioni di manutenzione risultano discrete/buone per gli usi a cui i locali sono destinati, con pavimento in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate, tinte con tinta lavabile, o piastrelate; serramenti in alluminio senza inferriate.

■ **Caratteristiche specifiche “LOTTO 6” (Pizzeria d'asporto)**

Lotto 6, sub.501. Autorizzazione ASL richiesta in data 01/04/2008, per “commercio al dettaglio di generi alimentari”. Il locale è stato diviso da tramezze in cartongesso a tutta altezza; i locali ricavati sono: locale rivendita, cucina, dispensa, ripostiglio, forno, servizi igienici con antibagno.

Dall'accesso agli atti all'urbanistica non risulta alcuna pratica edilizia relativa a tale suddivisione del subalterno.

La scheda catastale non risulta aggiornata.

Nel complesso le condizioni di manutenzione risultano discrete/buone per gli usi a cui i locali sono destinati, con pavimento in piastrelle in gres porcellanato, pareti intonacate, tinte con tinta lavabile, o piastrelate; serramenti in alluminio senza inferriate.

■ **Caratteristiche specifiche “LOTTO 7” (Ex Posta)**

Il Lotto 7, sub.502 ospitava l'ufficio postale, per tale motivo il cespite risulta classificato sul locale PGT come servizio pubblico. Allo stato attuale il cespite risulta non utilizzato.

Sono tuttora presenti arredi ed attrezzature quali sportelli per il pubblico, tavoli, sedie, ecc.

Il locale è stato diviso da tramezze in laterizio e cartongesso a tutta altezza e di altezza circa 2,10m. I locali ricavati sono: spazio retro sportelli, locale utenti, magazzino, servizi igienici con antibagno.

Dall'accesso agli atti effettuato non risulta alcuna pratica edilizia relativa a tale suddivisione del subalterno.

La scheda catastale non risulta aggiornata.

Nel complesso le condizioni di manutenzione risultano discrete per gli usi a cui i locali sono destinati, con pavimento in piastrelle di cotto, pareti intonacate; serramenti in alluminio con inferriate alle finestre sul retro.

I locali necessitano di sistemazione e pulizia.

■ **Confini catastali**

■ Nord	mappali 350/183
■ Sud	mappali 348/349
■ Ovest	pubblica Via Vittorio Veneto
■ Est	pubblica Via Carducci



- **Consistenza**
 - Rilievo Interno ed esterno
 - Diretto in loco Con collaboratore
 - Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali

- **Criterio di misurazione**
 - SEL - Superficie Esterna Lorda

■ **Dimensioni (superfici commerciali)**

Lotto 5 - Negozio PT (sub.3)					
			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Negozio	(17,60x12,85)-(6,95x1,30)	mq	217,13	100%	217,13
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	217,13

Lotto 6 - Negozio PT (sub.501)					
			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Negozio	(6,45x6,95)+(6,70x5,75)	mq	83,35	100%	83,35
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	83,35

Lotto 7 - Negozio PT (sub.502)					
			Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Negozio	(9,85x6,95)+(5,75x11,15)	mq	132,57	100%	132,57
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq		mq	132,57

■ **Caratteristiche qualitative**

L'immobile nello stato attuale risulta avere un discreto appeal commerciale relativamente sia alle condizioni dei fabbricati, sia alla localizzazione geografica. Nell'ottica di un immediato utilizzo, l'immobile è fruibile, senza criticità apparenti.



3.3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione **COMUNE DI PASSIRANO - LOTTO 8**

■ **Caratteristiche generali/specifiche dell'immobile "LOTTO 8"**

Il mappale 2465 e il mappale 517 costituiscono il Lotto 8, di forma rettangolare circa 45x155 m. Tale Lotto risulta occupato per metà da bosco e per metà risulta essere terreno incolto.

L'accesso al lotto avviene dalla pubblica Via Sant'Angelo, in località Monterotondo.

■ **Confini catastali**

■ Nord	mappale 2466
■ Sud	mappale 1668
■ Ovest	mappale 516
■ Est	mappale 5680/5682

■ **Consistenza**

■ Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno
■ Diretto in loco	■ Con collaboratore
■ Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali	

■ **Criterio di misurazione**

■ **SEL- Superficie Esterna Lorda**

■ **Dimensioni (superfici commerciali)**

Lotto 8 - Terreni (mapp.517 - mapp.2465)				
		Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Terreno SEMINATIVO	mq	4.021,64	100%	4.021,64
Terreno BOSCO CEDUO	mq	3.198,36	100%	3.198,36
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		mq	7.220,00

■ **Caratteristiche qualitative**

Il terreno nello stato attuale risulta avere un buono appeal commerciale relativamente sia alle condizioni dei terreni, sia alla localizzazione geografica. Nell'ottica di un immediato utilizzo, il terreno è fruibile, senza criticità apparenti.

Si notifica la presenza di un capanno in legno abusivo.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1.1 Legittimità edilizia – urbanistica

COMUNE DI RODENGO SAIANO - LOTTI 1 – 2 – 3 – 4

■ **Anno di costruzione:** 2005/2006

■ **Titoli autorizzativi esaminati**

Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

1. Dichiarazione di Inizio Attività – 04/03/2005 – prot.2581 – p.e 5570 (Realizzazione Corpo “A”)
2. Dichiarazione di Inizio Attività – 09/03/2005 – prot.2790 – p.e 5573 (Realizzazione Corpo “B”)
3. Dichiarazione di Inizio Attività – 24/02/2006 – prot.2363 – p.e 5784
(Variante alle DIA p.e. 5570 - 5573)
4. Dichiarazione di Inizio Attività – 24/11/2006 – prot.14008 (Opere interne)
5. Richiesta di Agibilità – 13/07/2006 – prot.8453

■ **Documentazione visionata:** Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ **Fonte documentazione visionata:** Comune di Rodengo Saiano - Ufficio tecnico

■ **Data verifica urbanistica:** 22/05/2017

■ **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico analizzato: PGT comune di Rodengo Saiano vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC n.2 del 25/01/2016 e pubblicato sul BURL n.23 del 08/06/2016

Classificazione urbanistica:

- Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria – Art 62/64 NTA
- Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi – Comparto n.27 – CIS 4 (VEDI CONVENZIONE URBANISTICA E PIANO ATTUATIVO)

■ **Limitazioni urbanistiche**

<input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	nessuno
<input type="checkbox"/> Vincoli ambientali	nessuno
<input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici	nessuno



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GOTTI Geom. FABIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rodengo Saiano (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica relativa a:

- LOTTO 1:
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.29 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.51 AUTORIMESSA
- LOTTO 2
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.30 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.54 AUTORIMESSA
- LOTTO 3
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.31 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.55 AUTORIMESSA

■ la **NON REGOLARITÀ** edilizio urbanistica relativa a:

LOTTO 4 foglio 9 – mapp.915 – sub.68 APPARTAMENTO

per varie difformità:

- installazione di cancellino abusivo su vano scala comune (BCNC)
- realizzazione di pergolato in legno su terrazza

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

■ **No:** **il cancellino deve essere rimosso**

- costo rimozione e smaltimento cancellino **a corpo € 500,00**

■ **Si:** **pergolato: si necessita la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria**

- Pratica edilizia in Sanatoria da presentare al Comune di Rodengo Saiano

oneri	€ 516,00
pratica	€ 484,00
	€ 1.000,00

(Tutti i costi sopra elencati, oneri esclusi, sono al netto dell' I.v.a. e della CNPAG)

Provaglio d'Iseo, 28/06/2017

Geom.Fabio Gotti



4.1.2 Legittimità edilizia – urbanistica **COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA - LOTTI 5 – 6 – 7**

■ **Anno di costruzione:** 1984/1986

■ **Titoli autorizzativi esaminati**

Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

1. Richiesta di Concessione Edilizia del 14/09/1984 prot.1096 – CE n.25/84
2. Richiesta di Concessione Edilizia del 28/05/1986 prot.1432 – CE n.53/86
3. Richiesta di Abitabilità del 20/11/1986 prot.3073
4. DIA – PE 70/2010 – opere interne - SUB.3 [lavori non eseguiti]
5. CILA – PE 26/2016 – manutenzione straordinaria - suddivisione SUB.3

■ **Documentazione visionata:** Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ **Fonte documentazione visionata:** Comune di Calvagese della Riviera - Ufficio tecnico

■ **Data verifica urbanistica:** 14/06/2017 - 26/06/2017

■ **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico analizzato: PGT comune di Calvagese della Riviera vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC n.27 del 23/07/2013 e pubblicato sul BURL n.37 del 11/09/2013

Classificazione urbanistica:

- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato – art..25 NTA
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo – art.21 NTA

■ **Limitazioni urbanistiche**

<input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	nessuno
<input type="checkbox"/> Vincoli ambientali	nessuno
<input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici	nessuno



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GOTTI Geom. FABIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calvagese della Riviera (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica relativa a **LOTTO 5 (SUB.3)**

■ la **NON REGOLARITÀ** edilizio urbanistica relativa a **LOTTO 6 (SUB.501) e LOTTO 7 (SUB.502)** per difformità relative ai titoli abilitativi edilizi, per le seguenti motivazioni:

sono presenti in entrambi i lotti ABUSI SANABILI, relativi alla suddivisione dei locali; suddivisioni realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie.

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

■ **Si:** i costi per le pratiche previste sono quantificati in :

1. Pratica edilizia in Sanatoria da presentare a Comune di Calvagese

oneri	€ 516,00
pratica	€ 1.000,00

2. Richiesta di agibilità

a corpo	€ 484,00
---------	----------

PER OGNI SINGOLO LOTTO

€ 2.000,00

(TOTALE €2.000,00 x n.2 lotti = € 4.000,00)

(Tutti i costi sopra elencati, oneri esclusi, sono al netto dell' I.v.a. e della CNPAG)

Provaglio d'Iseo, 28/06/2017

Geom.Fabio Gotti



4.1.3 Legittimità edilizia – urbanistica **COMUNE DI PASSIRANO - LOTTO 8**

■ **Titoli autorizzativi esaminati**

Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile non è stato interessato da alcuna pratica edilizia.

■ **Documentazione visionata:** Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ **Fonte documentazione visionata:** Comune di Passirano - Ufficio tecnico

■ **Data verifica urbanistica:** 19/05/2017

■ **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico analizzato: PGT comune di Passirano vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC n.3 del 03/03/2014 e pubblicato sul BURL n.24 del 11/06/2014

Classificazione urbanistica:

- Aree di salvaguardia – Art.43 NTA
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica – Art.44 NTA

■ **Limitazioni urbanistiche**

<input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	nessuno
<input type="checkbox"/> Vincoli ambientali	nessuno
<input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici	nessuno



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GOTTI Geom. FABIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Passirano (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la **NON REGOLARITÀ** edilizia urbanistica relativa a **LOTTO 8 (mapp.517 - mapp.2465)** per difformità ai titoli abilitativi edilizi, per le seguenti motivazioni:

è presente una baracca in legno che non può essere sanata.

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

■ NO costi sono quantificati in :

- demolizione, smaltimento della struttura e ripristino dello stato dei luoghi

a corpo € 2.500,00

(Tutti i costi sopra elencati, oneri esclusi, sono al netto dell' I.v.a. e della CNPAG)

Provaglio d'Iseo, 28/06/2017

Geom.Fabio Gotti



4.2.1 Rispondenza catastale **COMUNE DI RODENGO SAIANO - LOTTI 1 – 2 – 3 – 4**

■ Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Rodengo Saiano:

LOTTO 1

- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 29 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 3 – Rendita € 216,91
- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 51 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 38,73

LOTTO 2

- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 30 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 3 – Rendita € 216,91
- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 54 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 38,73

LOTTO 3

- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 31 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 3 – Rendita € 216,91
- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 55 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 38,73

LOTTO 4

- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 68 – cat.A/2 – Classe 4 – vani 5,5 – Rendita € 397,67
- F. 9 – Mapp. 915 – Sub 70 – cat.C/6 – Classe 3 – Rendita € 43,38

- **Elenco documentazione visionata :** estratto mappa, schede catastali, visure storiche
- **Data verifica catastale (gg/mm/aa) :** 10/04/2017
- **Immobile catastalmente intestato a :** OMISSIS
- **Quota di proprietà :** quota di proprietà pari a 1/1
- **Diritto di proprietà :** quota di proprietà pari a 1/1
- **Abusi edilizi:** LOTTO 4
- PRESENTE CANCELLINO DI CHIUSURA DEL VANO SCALA COMUNE
 - PRESENTE PERGOLATO CON STRUTTURA IN LEGNO SULLA TERRAZZA



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Gotti Geom. Fabio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, 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 relativa a:

- LOTTO 1:
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.29 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.51 AUTORIMESSA

- LOTTO 2
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.30 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.54 AUTORIMESSA

- LOTTO 3
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.31 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.55 AUTORIMESSA

- LOTTO 4
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.68 APPARTAMENTO
 - foglio 9 – mapp.915 – sub.70 AUTORIMESSA

Provaglio d'Iseo, 28/06/2017

Geom.Fabio Gotti



4.2.2 Rispondenza catastale **COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA - LOTTI 5 – 6 – 7**

■ Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Calvagese della Riviera:

LOTTO 5

- F. 2 – Mapp. 347 – Sub 3 – cat.C/1 – Classe 4 – 183 m² – Rendita Euro 1.672,86

LOTTO 6

- F. 2 – Mapp. 347 – Sub 3 – cat.C/1 – Classe 4 – 183 m² – Rendita Euro 1.672,86

LOTTO 7

- F. 2 – Mapp. 347 – Sub 3 – cat.C/1 – Classe 4 – 183 m² – Rendita Euro 1.672,86

■ **Elenco documentazione visionata :** estratto mappa, schede catastali, visure storiche

■ **Data verifica catastale (gg/mm/aa) :** 10/04/2017 – 26/06/2017

■ **Immobile catastalmente intestato a :** OMISSIS

■ **Quota di proprietà :** quota di proprietà pari a 1/1

■ **Abusi edilizi:** LOTTO 6 – LOTTO 7

sono presenti in entrambi i lotti ABUSI SANABILI, relativi alla suddivisione dei locali; suddivisioni realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Gotti Geom. Fabio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto vi è difformità nelle schede catastali **LOTTI 5-6-7** rispetto all'esistente.

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

- **Si:** costi quantificati :

modifica della scheda catastale, compresi bolli e diritti di segreteria a corpo € 500,00

PER OGNI LOTTO **€ 500,00**

(totale € 500 x n.3 lotti = € 1.500,00)

(Tutti i costi sopra elencati, oneri esclusi, sono al netto dell' I.v.a. e della CNPAG)

Provaglio d'Iseo, 28/06/2017

Geom.Fabio Gotti



4.2.3 Rispondenza catastale **COMUNE DI PASSIRANO - LOTTO 8**

■ Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Passirano:

LOTTO 8

- F. 9 – Mapp. 517 – SEMINATIVO – 1830 m²
- F. 9 – Mapp. 2465 – BOSCO CEDUO – 5390 m²

■ Elenco documentazione visionata :	estratto mappa, schede catastali, visure storiche
■ Data verifica catastale (gg/mm/aa) :	10/04/2017
■ Immobile catastalmente intestato a :	OMISSIS
■ Quota di proprietà :	quota di proprietà pari a 1/1
■ Diritto di proprietà :	quota di proprietà pari a 1/1
■ Abusi edilizi:	PRESENZA DI BARACCA NON AUTORIZZATA



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gotti Geom. Fabio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, 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

- **REGOLARITÀ** catastale del terreno con delimitazione della proprietà certa relativa a:
 - LOTTO 8:
 - foglio 9 – mapp.517 SEMINATIVO
 - foglio 9 – mapp.2465 BOSCO CEDUO

Provaglio d'Iseo, 28/06/2017

Geom.Fabio Gotti



4.3.1 Verifica della titolarità

COMUNE DI RODENGO SAIANO - LOTTI 1 – 2 – 3 – 4

■ Inquadramento della titolarità

Bene pervenuto all'esecutato tramite atto notarile privato di compravendita.

■ Titolo di provenienza

In forza dell'atto in data 18 febbraio 2005 n.106418/28756 di repertorio Notaio Ambrosini, registrato al primo ufficio delle entrate di Brescia in data 10 marzo 2005 al n.1813, trascritto a Brescia in data 11 marzo 2005 ai numeri 12615 – 12617 – 12618/7582 – 7583 – 7584, la società OMISSIS diveniva proprietaria delle aree site in Comune di Rodengo Saiano identificate in nct al Foglio 9 con i mappali n.100 – 101, che su dette aree in forza di autorizzazioni amministrative, la società OMISSIS realizzava un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica "A" e "B" - che a seguito della denuncia di accatastamento protocollata dall'u.t.e. di Brescia in data 21 giugno 2006 n.2728.1/2006, il complesso è stato identificato al NCEU al foglio 9 con il mappale 915 e vari subalterni.

In forza di atto di compravendita in data 10 ottobre 2006 n.109876/30915 di repertorio Notaio Ambrosini, registrato al primo ufficio delle entrate di Brescia in data 20 ottobre 2006 al n.8373, la società OMISSIS diventava proprietaria dei subalterni relativi ai LOTTI 1 – 2 – 3.

In forza di atto di compravendita in data 9 febbraio 2007 n.14319/25473 di repertorio Notaio Broli, registrato al secondo ufficio delle entrate di Brescia in data 16 febbraio 2007 al n.1464, la società OMISSIS diventava proprietaria dei subalterni relativi al LOTTO 4.

■ Quota di proprietà

OMISSIS - quota di 1/1

- | | |
|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | nessuno |

■ Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | nessuna |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | nessun vincolo |
| <input type="checkbox"/> Oneri | nessuno |

■ Pesì e Gravami:

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuata in data 05/06/2017 :

1. ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Dario Ambrosini di Brescia, in data 10 ottobre 2006, rep.109876/30915 del 10/10/2006, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/10/2006 - Registro Particolare 32296 Registro Generale 56127, con il quale la società OMISSIS con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS sopra denominata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, le porzioni immobiliari di cui ai **LOTTI 1-2-3**

2. IPOTECA VOLONTARIA - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per atto Notaio Alberto Broli di Brescia, in data 23 febbraio 2007, rep. n. 74382/25519, per mutuo fondiario, Capitale di Euro 250.000,00 - Ipoteca Totale di Euro 500.000,00 - a favore della "BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170, domicilio ipotecario eletto a Vestone (Brescia), in Via Molino 4, ed a carico della società OMISSIS, sede OMISSIS, sopra denominata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTO 4**

3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale Civile, sede Roma, in data 14 luglio 2015, rep.n.40048/2015, per debito Capitale di € 246.260,27 – Ipoteca Totale di € 300.000,00 a favore di "UNICREDIT spa" con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv.Elio Ludini, in Via Alberico II n.33, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**



4. IPOTECA GIUDIZIALE - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale, sede Brescia, codice fiscale 80052730175, in data 9 marzo 2016, rep. n. 1426/2016, per debito Capitale di Euro 549.442,45 -Ipoteca Totale di Euro 670.000,00 - a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.", con sede in Vestone (Brescia), codice fiscale 00283510170, domicilio ipotecario eletto in Via XXV Aprile, Brescia, ed a carico della società OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

5. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale di Brescia, sede Brescia, in data 27 febbraio 2016, rep.n.2411/2016, per debito Capitale di € 11.191,26 – Ipoteca Totale di € 13.000,00 a favore della “BANCA DI VALLE CAMONICA spa” con sede in Breno (Brescia), codice fiscale 00283770170, domicilio ipotecario eletto in B.Valle Camonica, Piazza Repubblica, 2, Breno, ed a carico dei signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, su porzioni immobiliari diverse da quelle in oggetto, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

6. PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14 settembre 2016 al n.35859 Reg.Gen.22182, in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Civile, sede Brescia, codice fiscale 80018390171 in data 5 agosto 2016, rep.n.10612/2016 a favore di “UNICREDIT spa” con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 ed a carico della società OMISSIS sopra denominata per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 su quanto in oggetto.

7. atto di LIBERAZIONE DI PIGIONI, a rogito del notaio Paola Esposito, di Manerbio (Brescia) in data 31/08/2016 n.47625/19892 a favore della società conduttrice OMISSIS con sede in OMISSIS cf OMISSIS ed a carico della società OMISSIS quale locatore, delle porzioni immobiliari in oggetto

■ Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

LOTTO 1: BILOCALE P.T. + GIARDINO + BOX
OCCUPATO in forza di contratto d'affitto
 ESTREMI DI REGISTRAZIONE:
 Ufficio Brescia 2 – n.2450 del 10/01/2014
 LOCATARIO sig.INVERARDI GIANLUCA
 Validità 01/05/2014 – 30/04/2018 (+4 anni)

LOTTO 2: BILOCALE P.T. + GIARDINO + BOX
OCCUPATO in forza di contratto d'affitto
 ESTREMI DI REGISTRAZIONE:
 Ufficio Brescia 2 – n.6348 del 09/10/2014
 LOCATARIO sig.ra ROVETTA ALICE
 validità 01/10/2014 – 30/09/2018 (+4 anni)



LOTTO 3:

BILOCALE P.T. + GIARDINO + BOX

OCCUPATO in forza di contratto d'affitto

ESTREMI DI REGISTRAZIONE:

Ufficio Brescia 2 – anno 2014 – serie 3T – numero 77

LOCATARIO: sig.PENSA MARCO

Validità 01/12/2013 – 30/11/2017 (+4 anni)

LOTTO 4:

TRILOCALE P.1 + BOX

OCCUPATO in forza di contratto d'affitto

ESTREMI DI REGISTRAZIONE:

Ufficio Brescia 2 – n.2100 del 23/02/2012

LOCATARI: sig.TESO MANRICO e TESO LUCA

Validità 01/02/2012 – 31/01/2016 (+4 anni)



4.3.2 Verifica della titolarità

COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA - LOTTI 5 – 6 – 7

■ Inquadramento della titolarità

Bene pervenuto all'esecutato tramite atto notarile privato di compravendita.

■ Titolo di provenienza

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 8.6.1981 N.34150/13048 di rep. del dr. G. A. Bonardi, registrata a Salò il 10.6.1981 al N.965, trascritta a Brescia il 17.6.1981 ai N.ri 14194/10692, la OMISSIS con sede in OMISSIS ha acquistato dalle signore OMISSIS e OMISSIS, la proprietà esclusiva dell'appezzamento di terreno posto nel Comune di Calvagese della Riviera censito alla partita 11182 del N.C.T.R. come segue: fg.2 n.183 sem.arb. cl.1 Ha.0.73.00 RDL.547,50 RAL.226,30.

Sull'area sopra descritta la società venditrice ha edificato un complesso residenziale e commerciale comprendente n.4 appartamenti n.6 autorimesse e n.3 negozi, eseguito in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Calvagese della Riviera in data 14.9.1984 N.25/84 R.C. e N.1096 Prot. - 4.12.1985 N.66/85 R.C. e N.2253 Prot. - 28.5.1986 N.53/86 R.C. e N.1432 Prot.. I lavori di costruzione sono stati iniziati in data 25.9.1984 e sono stati ultimati in data 20.9.1986, come risulta dal certificato di abitabilità rilasciato dalla precitata Autorità Comunale in data 17.9.1987.

In forza di atto di compravendita in data 24 ottobre 1997 n.82549/19587 di repertorio Notaio Treccani, la società OMISSIS diventava proprietaria dei subalterni relativi ai LOTTI 5 – 6 – 7.

■ Quota di proprietà

OMISSIS - quota di 1/1

- | | |
|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | nessuno |

■ Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | nessuna |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | nessun vincolo |
| <input type="checkbox"/> Oneri | nessuno |

■ Pesie Gravami:

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuata in data 05/06/2017 :

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale Civile, sede Roma, in data 14 luglio 2015, rep.n.40048/2015, per debito Capitale di € 246.260,27 – Ipoteca Totale di € 300.000,00 a favore di “UNICREDIT spa” con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv.Elio Ludini, in Via Alberico II n.33, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

2. IPOTECA GIUDIZIALE - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale, sede Brescia, codice fiscale 80052730175, in data 9 marzo 2016, rep. n. 1426/2016, per debito Capitale di Euro 549.442,45 -Ipoteca Totale di Euro 670.000,00 - a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.", con sede in Vestone (Brescia), codice fiscale 00283510170, domicilio ipotecario eletto in Via XXV Aprile, Brescia, ed a carico della società OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale di Brescia, sede Brescia, in data 27 febbraio 2016, rep.n.2411/2016, per debito Capitale di € 11.191,26 – Ipoteca Totale di € 13.000,00 a favore della “BANCA DI VALLE CAMONICA spa” con sede in Breno (Brescia), codice fiscale 00283770170, domicilio ipotecario eletto in B.Valle Camonica, Piazza Repubblica, 2, Breno, ed a carico dei signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, su porzioni immobiliari diverse da quelle in oggetto, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**



4.3.3 Verifica della titolarità

COMUNE DI PASSIRANO - LOTTO 8

■ Inquadramento della titolarità

Bene pervenuto all'esecutato tramite atto notarile privato di compravendita.

■ Titolo di provenienza

In forza di atto di compravendita in data 2 dicembre 1997 n.29517/2959 di repertorio Notaio Zichichi, , la società OMISSIS diventava proprietaria dei mappali relativi al LOTTO 8.

■ Quota di proprietà

OMISSIS - quota di 1/1

- | | |
|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | nessuno |

■ Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | nessuna |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | nessun vincolo |
| <input type="checkbox"/> Oneri | nessuno |

■ Pesì e Gravami:

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuata in data 05/06/2017 :

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale Civile, sede Roma, in data 14 luglio 2015, rep.n.40048/2015, per debito Capitale di € 246.260,27 – Ipoteca Totale di € 300.000,00 a favore di “UNICREDIT spa” con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv.Elio Ludini, in Via Alberico II n.33, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

2. IPOTECA GIUDIZIALE - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale, sede Brescia, codice fiscale 80052730175, in data 9 marzo 2016, rep. n. 1426/2016, per debito Capitale di Euro 549.442,45 -Ipoteca Totale di Euro 670.000,00 - a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.", con sede in Vestone (Brescia), codice fiscale 00283510170, domicilio ipotecario eletto in Via XXV Aprile, Brescia, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale di Brescia, sede Brescia, in data 27 febbraio 2016, rep.n.2411/2016, per debito Capitale di € 11.191,26 – Ipoteca Totale di € 13.000,00 a favore della “BANCA DI VALLE CAMONICA spa” con sede in Breno (Brescia), codice fiscale 00283770170, domicilio ipotecario eletto in B.Valle Camonica, Piazza Repubblica, 2, Breno, ed a carico dei signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, su porzioni immobiliari diverse da quelle in oggetto, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sulle porzioni immobiliari di cui al **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

4. PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14 settembre 2016 al n.35859 Reg.Gen.22182, in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Civile, sede Brescia, codice fiscale 80018390171 in data 5 agosto 2016, rep.n.10612/2016 a favore di “UNICREDIT spa” con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 ed a carico della società OMISSIS sopra denominata per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 su quanto in oggetto.



5. atto di LIBERAZIONE DI PIGIONI, a rogito del notaio Paola Esposito, di Manerbio (Brescia) in data 31/08/2016 n.47625/19892 a favore della società conduttrice OMISSIS sede OMISSIS cf OMISSIS ed a carico della società OMISSIS quale locatore, delle porzioni immobiliari in oggetto

■ Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 8: TERRENO AGRICOLO
LIBERO

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

Nessuna formalità rilevata.

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

Nessuna formalità rilevata.

7. Analisi estimativa

■ Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di 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 ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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



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

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

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

- **Assunzioni limitative** Nessuna
- **Condizioni limitative** In fase di sopralluogo non vi sono state condizioni limitative dell'indagine
- **Verifica del migliore e più conveniente uso** (HBU_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile stagito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

- Si
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

■ **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 4 e 2 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
 - Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :
(vedasi analisi estimativa allegato I)

LOTTO n. 1 :	€ 75.000/00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
LOTTO n. 2 :	€ 74.500/00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
LOTTO n. 3 :	€ 76.000/00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
LOTTO n. 4 :	€ 147.000/00	TRILOCALE P.P. + BOX
LOTTO n. 5 :	€ 217.000/00	NEGOZIO P.T.
LOTTO n. 6 :	€ 83.500,00	NEGOZIO P.T.
LOTTO n. 7 :	€ 132.500,00	NEGOZIO P.T.
LOTTO n. 8:	€ 20.400,00	TERRENI AGRICOLI

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in :
(vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO n. 1 :	€ 67.500,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
LOTTO n. 2 :	€ 67.000,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
LOTTO n. 3 :	€ 68.400,00	BILOCALE P.T. + BOX + GIARDINO
LOTTO n. 4 :	€ 132.300,00	TRILOCALE P.P. + BOX
LOTTO n. 5 :	€ 195.300,00	NEGOZIO P.T.
LOTTO n. 6 :	€ 75.100,00	NEGOZIO P.T.
LOTTO n. 7 :	€ 119.200,00	NEGOZIO P.T.
LOTTO n. 8:	€ 18.400,00	TERRENO AGRICOLO



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Gotti Geom. Fabio, Iscritto all'Albo del collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328 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: 28.06.2017



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore in libero mercato (allegato I)	43-52
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)	53-54
3. Elaborati fotografici.....	55-63
4. Atto di provenienza – compravendita.....	64-101
5. Estratto mappa.....	102-104
6. Schede catastali.....	105-115
7. Visure storiche catastali.....	116-148
8. Estratto PGT ed NTA.....	149-158
9. Relazione notarile catastale in atti.....	159-169
10. Ispezioni telematiche.....	170-183
11. Atto di pignoramento.....	184-188
12. Contratti di locazione.....	189-231



1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore in libero mercato (ALLEGATO I)

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre alcune soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro capannoni e quattro unità immobiliari di medio-grandi dimensioni, in condizioni di manutenzione discrete. L'offerta e la domanda risultano medie per immobili simili nel panorama immobiliare nei comuni di Rodengo Saiano, Calvagese della Riviera, Passirano.

Tabella dei dati – APPARTAMENTO BILOCALE

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 99.000,00	€ 88.000,00	€ 98.000,00	€ 89.000,00
Superficie	75 mq	62 mq	65 mq	70 mq
Prezzo unitario	1.320,00 €/mq	1.419,00 €/mq	1.507,00 €/mq	1.271,00 €/mq
Tipologia	Bilocale	Bilocale	Bilocale	Bilocale
Collocazione	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano
Stato	buono	buono	buono	buono
Classe	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	In zona residenziale comoda ai principali servizi bilocale in vendita posto al piano terra. La soluzione è composta da ampio soggiorno con cucina a vista e porta finestra d'accesso al cortiletto, disimpegno con zona lavanderia, bagno cieco con box doccia e luminosa camera matrimoniale. box singolo e posto auto privato.	bilocale posto al piano terra con corte esclusiva. L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, spazioso bagno con attacchi per lavanderia e cortiletto esterno privato pavimentato.	bilocale al primo e ultimo piano libero su 3 lati, nessuno sopra, ampio balcone con vista sulla collina del monastero, zona giorno con angolo cottura separabile, disimpegno armadiabile, camera matrimoniale, bagno, cantina e garage, termoautonomo	appartamento al piano terra. Libero, con box

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	0%	0%	0%	0%
Appeal architettonico	-5%	0%	-5%	0%
Stato di conservazione	-5%	-5%	-5%	-5%
Dimensioni	0%	-5%	0%	-5%
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%
Totale detrazioni	-10%	-10%	-10%	-10%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	1.320,00 €/mq	1.419,00 €/mq	1.507,00 €/mq	1.271,00 €/mq
detrazioni	-10%	-10%	-10%	-10%
Prezzo finale	1.188,00 €/mq	1.277,00 €/mq	1.356,30 €/mq	1.143,90 €/mq

Valore medio risultante: 1.241,30 €/mq



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2
 Provincia: BRESCIA
 Comune: RODENGO-SAIANO
 Fasciazione: Centrale/CENTRALE
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1950	L	4,7	5,9	N
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L	3,2	4,4	N
Abitazioni	Normale	630	800	L	2,4	3,4	N
Box	Normale	700	950	L	2,5	3,6	N
Posti auto coperti	Normale	455	670	L	1,8	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	350	475	L	1,3	1,8	N
Vile e Villini	Normale	1350	1750	L	4,4	5,8	N

Spazio disponibile per annotazioni.

Storaggio Legenda

Valore medio risultante: €/mq 1.200,00

Come valore di mercato per APPARTAMENTO BILOCALE viene assunto il valore risultante dalla media tra il valore dalla tabella di valutazione dei comparativi con la media indicata dalla banca dati della quotazioni immobiliari:

Valore di mercato appartamenti - comune di Rodengo Saiano:

$$(1.241,30 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq})/2 = 1.220,65 \text{ €/mq}$$

APPROSSIMATO PER DIFETTO 1.200,00 €/mq

Tabella dei dati – APPARTAMENTO TRILOCALE

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 125.000,00	€ 129.000,00	€ 130.000,00	€ 135.000,00
Superficie	100	80	80	111
Prezzo unitario	€/mq 1250	€/mq 1612,50	€/mq 1625	€/mq 1216
Tipologia	Trilocale	Trilocale	Trilocale	Trilocale
Collocazione	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano
Stato	buono	buono	buono	buono
Classe	media	media	media	media
Descrizione	<p>al primo/ultimo piano troviamo il soggiorno con angolo cottura, camera singola, camera matrimoniale con balcone, bagno con piatto doccia finestrato e loggia esterna coperta tutte le finestre sono dotate di zanzariere;</p> <p>al piano terra troviamo l'ingresso indipendente con un piccolo giardino;</p> <p>al piano interrato collegato direttamente con scala esterna troviamo una tavernetta, una lavanderia e il box doppio con basculante elettrica sezionale.</p> <p>Posto auto privato all'interno del cortile</p>	<p>Rodengo Saiano, splendido trilocale con travi a vista sbiancate e ampio balcone panoramico con vista colline. L'appartamento è al secondo ed ultimo piano, la zona giorno open space è luminosa, atrio, ripostiglio, bagno con doccia e finestra, camera matrimoniale, camera singola.</p> <p>L'immobile è in ottime condizioni ed ha un posto macchina riservato.</p>	<p>Frazione Padergnone, in tranquilla corte a due passi dalle colline, splendido trilocale di 80 mq commerciali con travi a vista composto da zona giorno di 25 mq con affaccio su terrazzo e balcone, disimpegno notte dotato di condizionatore, sgabuzzino, ampia camera matrimoniale, cameretta e bagno.</p> <p>Completa la proprietà posto auto ad uso esclusivo in corte.</p> <p>La casa costruita negli anni 90 è stata ristrutturata nel 2006 ad eccezione del bagno completamente ristrutturato nel 2013, si trova in zona ben servita (fermate degli autobus di fronte alla corte, pizzerie da asporto, parrucchiere ecc).</p> <p>Possibile anche acquistarlo con arredo.</p>	<p>N ESCLUSIVA</p> <p>In zona tra Rodengo e Paderno, trilocale al piano primo libero sui 4 lati e molto luminoso.</p> <p>Ingresso con spazioso soggiorno e cucina separabile con balcone, camera matrimoniale e camera doppia entrambe con balcone, servizio con doccia.</p> <p>Piano interrato con autorimessa doppia piastrellata, cantina/lavanderia.</p> <p>Cappotto in ottimo stato.</p>

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	0%	0%	5%	0%
Appeal architettonico	5%	0%	0%	0%
Stato di conservazione	0%	0%	0%	0%
Dimensioni	0%	5%	0%	10,00%
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%
Totale detrazioni	5%	5%	5%	10%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	€/mq 1250	€/mq 1612,50	€/mq 1625	€/mq 1216
detrazioni	5%	0%	0%	0%
Prezzo finale	€/mq 1312	€/mq 1692,60	€/mq 1706,25	€/mq 1337,6

Valore medio risultante: 1.512,11 €/mq

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2
 Provincia: BRESCIA
 Comune: RODENGO-SAIANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1950	L	4,7	5,9	N
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L	3,2	4,4	N
Autorimesse	Normale	630	800	L	2,4	3,4	N
Box	Normale	700	950	L	2,5	3,6	N
Posti auto coperti	Normale	465	670	L	1,8	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	350	475	L	1,3	1,8	N
Vile e Villini	Normale	1350	1750	L	4,4	5,8	N

Spazio disponibile per annotazioni.

Storaggio Legenda

Valore medio risultante: €/mq 1.200,00

Come valore di mercato per APPARTAMENTO TRILOCALE viene assunto il valore risultante dalla media tra il valore dalla tabella di valutazione dei comparativi con la media indicata dalla banca dati della quotazioni immobiliari:

Valore di mercato appartamenti - comune di Rodengo Saiano:

$$(1.512,11 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq})/2 = 1.356,05 \text{ €/mq}$$

APPROSSIMATO PER ECCESSO 1.400,00 €/mq

Tabella dei dati - NEGOZI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 70.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 80.000,00
Superficie	70 mq	100 mq	130 mq	115 mq
Prezzo unit.	1.000 €/mq	750 €/mq	576 €/mq	695 €/mq
Tipologia	negozio	negozio	negozio	negozio
Collocazione	Roè Volciano	Rezzato	Prevalle	Prevalle
Stato di conservazione	discreto	buono	discreto	discreto
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	negozio di 70 mq commerciali, con due vetrine su strada sito in vicinanza della Via principale del paese, vicino a parcheggi e ad altre attività commerciali.	In zona di passaggio, proponiamo spazioso negozio al piano terra con ampie vetrine fronte strada e parcheggio davanti all'ingresso. Internamente l'immobile è composto da un unico vano open-space al piano terra di 75 mq. più una stanza di 60 mq. al piano interrato adibita a sottonegozio e collegata internamente da una comoda scala in marmo	in zona di forte passaggio, fronte statale, ampie vetrine ben visibili, negozio d'angolo prima adibito a pizzeria d'asporto, di circa 130mq. con possibilità di averne fino a circa 300mq. Ampia zona parcheggi e vicino ad altre attività commerciali	Posizionato in zona di forte passaggio, fronte statale, ampie vetrine ben visibili, negozio libero su tre lati di circa 115mq. con possibilità di averne fino a circa 300mq. Ampia zona parcheggi e vicino ad altre attività commerciali

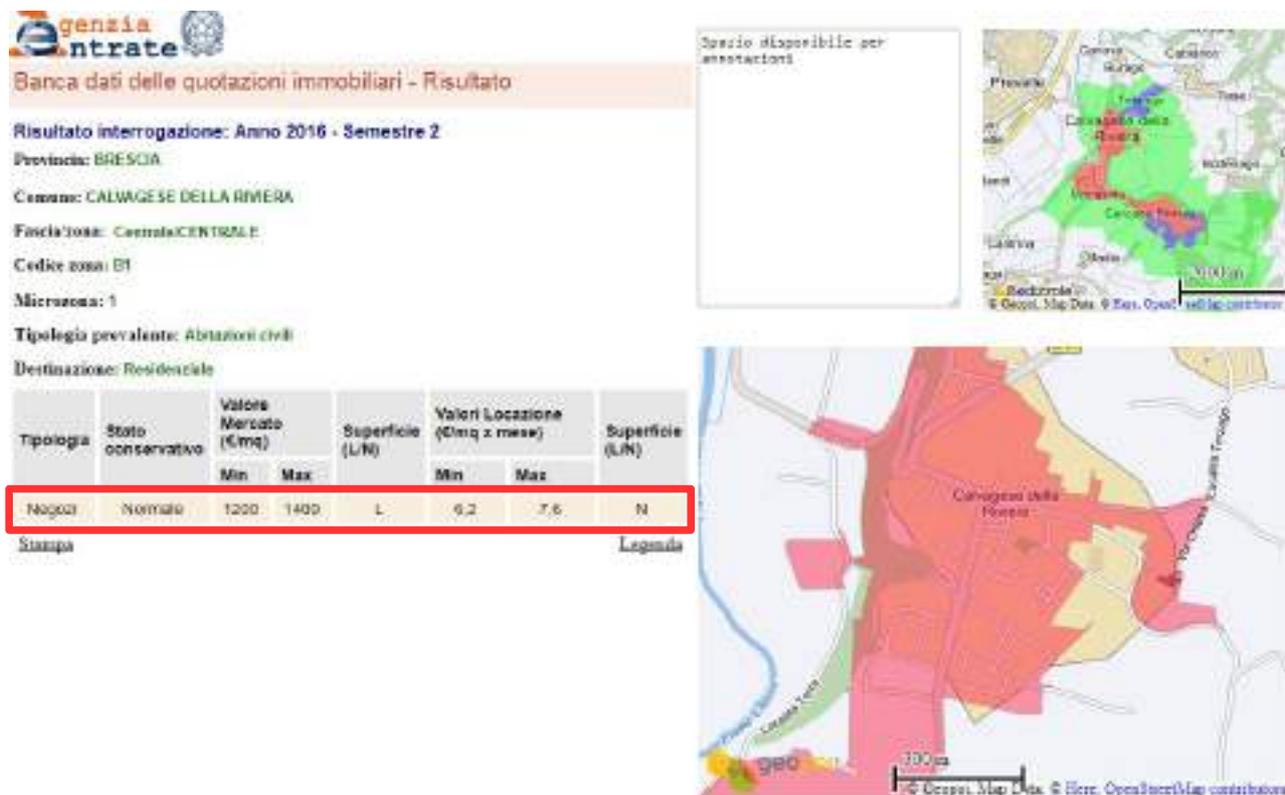
Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	0%	0%	0%	0%
Appeal architettonico	0%	0%	0%	0%
Stato di conservazione	0%	0%	0%	0%
Dimensioni	0%	0%	0%	0%
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%
Totale detrazioni	0%	0%	0%	0%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo € /mq	1.000 €/mq	750 €/mq	576 €/mq	695 €/mq
detrazioni	0%	0%	0%	0%
Prezzo finale	1.000 €/mq	750 €/mq	576 €/mq	695 €/mq

Valore medio risultante: 755,25 €/mq



Valore medio risultante: 1.300,00 €/mq

come valore di mercato NEGOZI viene assunto il valore risultante dalla media tra il valore dalla tabella di valutazione dei comparativi con la media indicata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari:

Valore di mercato negozi - comune di Calvagese della Riviera:

$$755,25 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq} = 2.055,25 \text{ €/mq} / 2 = 1.027,63 \text{ €/mq}$$

APPROSSIMATO PER DIFETTO 1.000,00 €/mq

QUOTAZIONI TERRENI

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BRESCIA



Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni, riferiti all'anno 2016, e validi per l'anno 2017, approvata con D.P.R. 06/05/2016 N. 327, come dell'anno C.P.E. Del 16/03/2017.

TIPI DI COLTURA	N° 1	N° 2	N° 3	N° 4	N° 5	N° 6	N° 7	N° 8	N° 9	N° 10	N° 11	N° 12	N° 13	N° 14
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq									
1) Seminativo	3,75	3,65	3,75	3,75	3,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,48	5,15	4,05	4,20
2) Seminativo arborato	2,75	3,65	3,75	3,75	3,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,48	5,15	4,05	4,20
3) Seminativo erpugo	3,85	4,80	4,80	3,85	3,85	3,85	4,60	4,60	5,15	7,70	7,05	7,70	6,25	6,60
4) Seminativo in. arb.	3,65	4,60	4,60	3,65	3,65	3,65	4,60	4,60	5,15	7,70	7,05	7,70	6,25	6,60
5) Piolo	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,90	3,40	3,20	3,20	3,85	3,95	3,95	3,50	3,60
6) Piolo arborato	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,90	3,40	3,20	3,20	3,85	3,95	3,95	3,50	3,60
7) Piolo in legno	3,65	4,65	4,65	3,65	3,65	3,65	4,75	4,75	5,65	7,15	6,68	6,25	5,85	5,95
8) Piolo in legno arboreo	3,65	4,65	4,65	3,65	3,65	3,65	4,75	4,75	5,65	7,15	6,68	6,25	5,85	5,95
9) Piolo a trancella	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10) Fruttato	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70
11) Fruttato in legno	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	7,15	8,18	7,68	8,05	6,05	6,05
12) Vigneto	3,85	4,85	5,10	3,85	3,85	3,85	4,50	4,50	5,45	10,00	8,45	10,00	5,05	5,75
13) Orto	4,85	5,70	5,85	4,85	4,85	4,85	4,85	4,85	7,25	7,80	7,80	7,80	6,15	6,25
14) Orto arborato	5,65	6,65	6,65	5,65	5,65	5,65	6,65	6,65	8,15	9,00	8,15	8,15	7,15	7,35
15) Uliveto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Uliveto - vigneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17) Castagneto fruttato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00	0,00
18) Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00	0,00
19) Pascolo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20) Pascolo arborato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
21) Pascolo cespugliato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22) Inghetto produttivo	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
23) Inghetto per. a. pasc.	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
24) Inghetto sterile	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
25) Bosco Alto Fudo	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
26) Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
27) Bosco Medio	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
28) Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
29) Aliveto	2,75	2,85	3,10	2,85	3,10	3,10	2,85	2,75	2,75	3,85	3,85	3,85	3,60	3,60
30) Aliveto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31) Carriolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32) Alpi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33) Prospetto	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	3,50	3,50	3,75	3,58	3,50	3,50	3,50

L. PRESIDENTE
Antonio Bazzani

Come valore di mercato viene assunto il valore indicato nella Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni, riferiti all'anno 2016, e validi per l'anno 2017, provincia di Brescia, regione agraria n.9 – comune di Passirano:

Valore di mercato BOSCO CEDUO - comune di Passirano: 1,10 €/mq

Valore di mercato SEMINATIVO - comune di Passirano: 4,20 €/mq

SINTESI CONCLUSIVA

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricavano i seguenti valori :

LOTTO n. 1 : APP.BILOCALE P.T + GIARDINO + BOX (RODENGO SAIANO)

valore mercato di €/mq 1.200,00

CALCOLO : SUP. COMM. mq 62,39 x €/mq 1.200,00 = € 74.868,00

**Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 75.000,00
(euro settantacinquemila/00)

LOTTO n. 2 : APP.BILOCALE P.T + GIARDINO + BOX (RODENGO SAIANO)

valore mercato di €/mq 1.200,00

CALCOLO : SUP. COMM. mq 62,05 x €/mq 1.200,00 = € 74.460,00

**Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 74.500,00
(euro settantaquattromilacinquecento/00)

LOTTO n. 3 : APP.BILOCALE P.T + GIARDINO + BOX (RODENGO SAIANO)

valore mercato di €/mq 1.200,00

CALCOLO : SUP. COMM. mq 63,18 x €/mq 1.200,00 = € 75.816,00

**Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 76.000,00
(euro settantaseimila/00)



LOTTO n. 4 : APP.TRILOCALE P.1 + BOX (RODENGO SAIANO)

valore mercato di €/mq 1.400,00

CALCOLO : SUP. COMM. mq 104,72 x €/mq 1.400,00 = € 146.608,00

**Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 147.000,00
(euro centoquarantasettemila/00)

LOTTO n. 5 : NEGOZIO P.T. (BAR+RIVENDITA) (CALVAGESE DELLA RIVIERA)

valore mercato di €/mq 1.000,00.

CALCOLO : SUP. COMM. mq 217,13 x €/mq 1.000,00= € 217.130,00

**Il valore complessivo approssimato per difetto dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 217.000,00
(euro duecentodiciasettemila/00)

LOTTO n. 6 : NEGOZIO P.T (PIZZERIA) (CALVAGESE DELLA RIVIERA)

valore mercato di €/mq 1.000,00

CALCOLO : SUP. COMM. mq 83,35 x €/mq 1.000,00= € 83.350,00

**Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 83.500,00
(euro ottantatremilacinquecento/00)

LOTTO n. 7 : NEGOZIO P.T (EX POSTA) (CALVAGESE DELLA RIVIERA)

valore mercato di €/mq 1.000,00

CALCOLO : SUP. COMM. mq 132,57 x €/mq 1.000,00= € 132.570,00

**Il valore complessivo approssimato per difetto dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 132.500,00
(euro centotrentaduemilacinquecento/00)



LOTTO n. 8 : TERRENO AGRICOLO (PASSIRANO)

MAPPALE 517 – SEMINATIVO – valore mercato di €/mq 4,20

CALCOLO : SUP. COMM. mq 4.021,64 x €/mq 4,20 = € 16.890,88

MAPPALE 2465 – BOSCO CEDUO – valore mercato di €/mq 1,10

CALCOLO : SUP. COMM. mq 3.198,36 x €/mq 1,10 = € 3.519,19

totale € 20.410,07

**Il valore complessivo approssimato per difetto dell'immobile
comprese pertinenze è pari a**

€ 20.400,00
(euro ventimilaquattrocento/00)



2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (ALLEGATO II)

Considerati i valori di mercato di cui all'Allegato I, considerato che gli immobili risultano alla data del sopralluogo in parte occupati dai locatari ed in parte da sistemare, stimate le necessarie spese per la messa in regola della rispondenza urbanistica e catastale, si stabilisce una sola scontistica allineata per tutti i lotti, identificata con il 10% sul valore di mercato, da cui :

LOTTO n. 1 :

APP.BILOCALE P.T + GIARDINO + BOX (RODENGO SAIANO)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 75.000,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile comprese pertinenze è pari a

€ 67.500/00

(euro sessantasettemilacinquecento/00)

LOTTO n. 2 :

APP.BILOCALE P.T + GIARDINO + BOX (RODENGO SAIANO)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 74.500,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile arrotondato per difetto comprese pertinenze è pari a

€ 67.000/00

(euro sessantasettemila/00)

LOTTO n. 3 :

APP.BILOCALE P.T + GIARDINO + BOX (RODENGO SAIANO)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 76.000,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile comprese pertinenze arrotondato in difetto è pari a

€ 68.400/00

(euro sessantottomilaquattrocento/00)

LOTTO n. 4 :

APP.TRILOCALE P.1 + BOX (RODENGO SAIANO)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 147.000,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile comprese pertinenze è pari a

€ 132.300/00

(euro centotrentaduemilatrecento/00)



LOTTO n. 5 :

NEGOZIO P.T. (BAR+RIVENDITA) (CALVAGESE DELLA RIVIERA)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 217.000,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile comprese pertinenze è pari a

€ 195.300/00

(euro centonovantacinquemilatrecento/00)

LOTTO n. 6 :

NEGOZIO P.T (PIZZERIA) (CALVAGESE DELLA RIVIERA)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 83.500,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile comprese pertinenze è pari a

€ 75.100/00

(euro settantacinquemilacento/00)

LOTTO n. 7 :

NEGOZIO P.T (EX POSTA) (CALVAGESE DELLA RIVIERA)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 132.500,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile comprese pertinenze è pari a

€ 119.200/00

(euro centodiciannovemiladuecento/00)

LOTTO n. 8:

TERRENO AGRICOLO (PASSIRANO)

VALORE DI MERCATO CALCOLATO: € 20.400,00

SCONTISTICA 10%

Il valore complessivo dell'immobile arrotondato in eccesso comprese pertinenze è pari a

€ 18.400/00

(euro diciottomilaquattrocento/00)

