

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr _____ / _____

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 430-2022

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: Dott. Canali Gianluigi

Anagrafica

Creditore procedente: Red Sea SPV S.r.l.

Rappresentato dall'Avvocato: Michele Uggè

Esecutato: Omissis

Intervenuti alla data di stima: Agenzia delle entrate - Riscossione

Esperto incaricato: **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della

Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel.

0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata [\[berto.gandossi@ingpec.eu\]\(mailto:berto.gandossi@ingpec.eu\)](mailto:al-</p></div><div data-bbox=)

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 11 / 10 / 2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 24 / 10 / 2022

Data della consegna del rapporto di valutazione : 03 / 02 / 2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 17 / 02 / 2023

Proroga per la consegna del rapporto di valutazione: 10 / 01 / 2023

Nuova scadenza consegna del rapporto di valutazione: 19 / 03 / 2023

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di perizia sono situati nel comune di Travagliato in via Santa Giulia n.12 e n.12/M. Il primo immobile, denominato successivamente "Lotto 1", si riferisce alla villetta a schiera di testa ubicata al numero 12 di via Santa Giulia composta dal piano interrato, da due piani fuori terra e da giardino pertinenziale su tre lati. Con il termine "Lotto 2" viene indentificato il sottotetto collocato al piano secondo ed ultimo del fabbricato sito in via Santa Giulia al numero 12/M, mentre l'identificazione "Lotto 3" viene riferita al posto auto scoperto al piano interrato del medesimo immobile sito in via Santa Giulia n.12/M.

LOTTO NR. 1 di 3

Descrizione sintetica: trattasi di edificio residenziale composto da area esclusiva all'esterno disposta su tre lati e due portici, piano interrato con due autorimesse, accessibili con accesso carraio e scivolo privato, cantina, lavanderia e locale di sgombero.

Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina, disimpegno per la zona notte dotata di due camere e due bagni. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno, un

bagno, due locali sottotetto e tre terrazze. Sono inoltre presenti ulteriori due locali sottotetto non urbanisticamente autorizzati.

Ubicazione: via Santa Giulia n.12, Travagliato (BS)

Identificativi catastali: Foglio 6, particella 677, subalterni 1,2,3

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato:

€. 378.000,00 (euro trecentosettantottomila/00).

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

€. 340.200,00 (euro trecentoquarantamiladuecento/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 35040 Registro Generale 61236

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39193/5235 del 08/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19948 del 09/08/2013

ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 61237

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39194/5236 del 08/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10544 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 11735 del 07/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 13114 del 12/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 2383 del 02/04/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 4144 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 6404 del 09/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

7. Annotazione n. 9908 del 02/12/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

8. Annotazione n. 617 del 22/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

9. Annotazione n. 775 del 27/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

10. Annotazione n. 3222 del 21/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

11. Annotazione n. 5384 del 10/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

12. Annotazione n. 7900 del 14/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. Annotazione n. 833 del 29/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

14. Annotazione n. 834 del 29/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

15. Annotazione n. 3435 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 4617 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 4916 del 30/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

18. Annotazione n. 4917 del 30/06/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

19. Annotazione n. 138 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 1374 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 1971 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 3890 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 4955 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. Annotazione n. 5548 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. Annotazione n. 1986 del 02/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Comunicazione n. 132 del 28/12/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

27. Comunicazione n. 7199 del 16/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 30197 Registro Generale 50132

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8004 del 22/10/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

ANNOTAZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 55857

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44265/8661 del 21/11/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

TRASCRIZIONE del 09/08/2013 - Registro Particolare 19948 Registro Generale 28610

Pubblico ufficiale ARIASI NICOLA Repertorio 1497/911 del 07/08/2013

ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 35040 del 2006

TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 28366 Registro Generale 42152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio
7204 del 22/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 2 di 3

Descrizione sintetica: trattasi di sottotetto non abitabile al rustico ubicato al secondo
ed ultimo piano di edificio residenziale.

Ubicazione: via Santa Giulia n.12/M, Travagliato (BS)

Identificativi catastali: Foglio 6, particella 703, subalterno 29

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato:

€. 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

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

€. 37.800,00 (euro trentasettemilaottocento/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 35040 Registro Generale 61236

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39193/5235 del 08/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19948 del 09/08/2013

ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 61237

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39194/5236 del 08/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10544 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 11735 del 07/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 13114 del 12/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 2383 del 02/04/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

5. Annotazione n. 4144 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

6. Annotazione n. 6404 del 09/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

7. Annotazione n. 9908 del 02/12/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

8. Annotazione n. 617 del 22/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

9. Annotazione n. 775 del 27/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

10. Annotazione n. 3222 del 21/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

11. Annotazione n. 5384 del 10/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

12. Annotazione n. 7900 del 14/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. Annotazione n. 833 del 29/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

14. Annotazione n. 834 del 29/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

15. Annotazione n. 3435 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 4617 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 4916 del 30/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

18. Annotazione n. 4917 del 30/06/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

19. Annotazione n. 138 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 1374 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 1971 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 3890 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 4955 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. Annotazione n. 5548 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. Annotazione n. 1986 del 02/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Comunicazione n. 132 del 28/12/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

27. Comunicazione n. 7199 del 16/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ANNOTAZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 55857

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44265/8661 del 21/11/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 10402 Registro Generale 45674

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46160/10085 del 16/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3436 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4618 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 4918 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 5147 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 8332 del 18/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 139 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1375 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1972 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 3891 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 4956 del 08/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNOTAZIONE del 29/01/2010 - Registro Particolare 834 Registro Generale 3707

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46789/10569 del 12/01/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 30/06/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 27335

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47817/11368 del 08/06/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

TRASCRIZIONE del 30/07/2013 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 26257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13707/1 del 02/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ISCRIZIONE del 09/02/2015 - Registro Particolare 546 Registro Generale 4053

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1843/2215 del 06/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 28366 Registro Generale 42152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio

7204 del 22/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 3 di 3

Descrizione sintetica: trattasi di posto auto scoperto al piano interrato di edificio residenziale.

Ubicazione: via Santa Giulia n.12/M, Travagliato (BS)

Identificativi catastali: Foglio 6, particella 703, subalterno 29

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato:

€. 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

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

€. 3.150,00 (euro tremilacentocinquanta/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 35040 Registro Generale 61236

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39193/5235 del 08/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19948 del 09/08/2013

ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 61237

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39194/5236 del 08/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10544 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 11735 del 07/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 13114 del 12/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 2383 del 02/04/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 4144 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 6404 del 09/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 9908 del 02/12/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
8. Annotazione n. 617 del 22/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
9. Annotazione n. 775 del 27/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
10. Annotazione n. 3222 del 21/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

	11. Annotazione n. 5384 del 10/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	12. Annotazione n. 7900 del 14/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	13. Annotazione n. 833 del 29/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)	
	14. Annotazione n. 834 del 29/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	15. Annotazione n. 3435 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	16. Annotazione n. 4617 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	17. Annotazione n. 4916 del 30/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)	
	18. Annotazione n. 4917 del 30/06/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	19. Annotazione n. 138 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	20. Annotazione n. 1374 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	21. Annotazione n. 1971 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	22. Annotazione n. 3890 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	23. Annotazione n. 4955 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	24. Annotazione n. 5548 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	25. Annotazione n. 1986 del 02/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	26. Comunicazione n. 132 del 28/12/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2021.	
	Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)	
	27. Comunicazione n. 7199 del 16/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2022.	
	Cancellazione parziale eseguita in data 04/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)	

ANNOTAZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 55857

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44265/8661 del 21/11/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 10402 Registro Generale 45674

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46160/10085 del 16/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3436 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4618 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 4918 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 5147 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 8332 del 18/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 139 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1375 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1972 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 3891 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 4956 del 08/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNOTAZIONE del 29/01/2010 - Registro Particolare 834 Registro Generale 3707

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46789/10569 del 12/01/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 30/06/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 27335

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47817/11368 del 08/06/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

TRASCRIZIONE del 30/07/2013 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 26257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13707/1 del 02/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ISCRIZIONE del 09/02/2015 - Registro Particolare 546 Registro Generale 4053

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1843/2215 del 06/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 28366 Registro Generale 42152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio

7204 del 22/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Indice

LOTTO N°1	20
1. Inquadramento dell'immobile	20
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	23
3. Audit documentale e Due Diligence	28
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	28
3.2 Rispondenza catastale	31
3.3 Verifica della titolarità	32
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	34
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	34
LOTTO N°2	38
1. Inquadramento dell'immobile	38
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	41
3. Audit documentale e Due Diligence	44
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	44
3.2 Rispondenza catastale	47
3.3 Verifica della titolarità	48
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	50
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	51
LOTTO N°3	56
1. Inquadramento dell'immobile	56
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	58
3. Audit documentale e Due Diligence	61
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	61

LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : Brescia Comune : Travagliato
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via/Piazza : via Santa Giulia
- Civico n. : 12

Zona

- Urbana Centrale Semicentrale Periferica
- Extra urbana Agricola Industriale Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale Direzionale⁴ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
- Terziario⁵ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁶ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹ usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro**Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica: trattasi di edificio residenziale composto da area esclusiva all'esterno disposta su tre lati e due portici, piano interrato con due autorimesse, accessibili con accesso carraio e scivolo privato, cantina, lavanderia e locale di sgombero.

Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina, disimpegno per la zona notte dotata di due camere e due bagni. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno, un bagno, due locali sottotetto (utilizzati ed accatastati come camere) e tre terrazze. Sono inoltre presenti due sottotetti non urbanisticamente autorizzati.

Struttura in elevazione: muratura portante e pilastri interni in calcestruzzo armato

Solai : piano interrato in predalle, restanti piani in laterocemento

Copertura : tegole

Murature perimetrali : blocchi cassero in legno cemento (tipo Isotex)

Coibentazioni/Isolamenti : blocchi cassero in legno cemento (tipo Isotex)

Divisori tra unità : tavolati

Infissi esterni : serramenti in legno e ante in alluminio

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : gres, parquet nelle camere e al piano primo, bagni in

piastrelle e scale in marmo

Impianto riscaldamento : autonomo a gas metano

Impianto sanitario : per i bagni e le cucine

Impianto gas : per riscaldamento e adduzione piani cottura

Impianto elettrico : opportunamente distribuito sottotraccia

Impianto climatizzazione : al piano terra e piano primo

Altri impianti :

Allaccio fognatura : alla fognatura comunale

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne : intonaco con pittura e pietra

N. totale piani : 1 interrato e 2 fuoriterra

Dimensione¹⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di edificio residenziale composto da area esclusiva all'esterno disposta su tre lati e due portici, piano interrato con due autorimesse, accessibili con accesso carraio e scivolo privato, cantina, lavanderia e locale di sgombero. Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina, disimpegno per la zona notte dotata di due camere e due bagni. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno, un bagno, due locali sottotetto e tre terrazze. Sono inoltre presenti ulteriori due locali sottotetto non urbanisticamente autorizzati.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Travagliato

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Autorimessa (box) mq 56,12 % 50 = mq 28,06

Area esclusiva mq 275,88 % 5 = mq 13,79

Superficie commerciale³⁷ mq 294,76

NB: non viene computata la superficie dei due sottotetti realizzati ma non autorizzati in quanto è prevista la restituzione allo stato autorizzato dei luoghi mediante la loro chiusura interdicendone l'ingresso.

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁸ P-1, PT, P1

Ascensore³⁹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁰ 4 (uno al P-1, due al PT, uno al P1)

Bagno al P-1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 13

Bagno al PT

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 13

Bagno al PT

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 13

Bagno al P1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 13

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) 13

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori (P1) pavimento (PT) aria altro

Al piano terra ed interrato sono presenti stufe alimentate a pellet.

Condizionamento Presente : Vetustà (anni) 13 Assente

Se presente indicare se

Totale Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) 13 Assente

Idrraulico Presente : Vetustà (anni) 13 Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) 13 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato⁴¹

Minimo⁴² Medio⁴³ Massimo⁴⁴

Manutenzione unità immobiliare⁴⁵

Minimo⁴⁶ Medio⁴⁷ Massimo⁴⁸

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile: ricerca visura CENED effettuata il 26/01/2023

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁹

Minimo⁵⁰ Medio⁵¹ Massimo⁵²

Luminosità dell'immobile⁵³

Minimo⁵⁴ Medio⁵⁵ Massimo⁵⁶

Panoramicità dell'immobile⁵⁷

	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁸	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁰
	Funzionalità dell'immobile⁶¹		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶²	<input type="checkbox"/> Medio ⁶³	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴
	Finiture dell'immobile⁶⁵		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁸
	<u>3. Audit documentale e Due Diligence</u>⁶⁹		
	<i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i>⁷⁰		
	Anno di costruzione / ristrutturazione totale		
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :		
	Titoli autorizzativi esaminati		
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire n°15/2007 del 19/04/2007		
	<input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. Variante n°41/2008 del 26/03/2008		
	<input checked="" type="checkbox"/> Certificato Abitabilità n°1576 del 28/03/2008		
	Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato		
	Fonte documentazione visionata: Comune di Travagliato		
	Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 21 / 11 / 2022		
	Situazione urbanistica		
	Strumento urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Vigente	<input type="checkbox"/> Adottato
	Convenzione Urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	Cessioni diritti edificatori	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	28		

Limitazioni urbanisticheVincoli urbanistici No SiVincoli ambientali No SiVincoli paesaggistici No Si**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: al piano interrato sono state eseguite modifiche al distributivo interno rispetto all'autorizzato, formando una stanza aggiuntiva. Al piano primo le due stanze autorizzate come sottotetto sono state adibite ad abitazione come camere e sono state formate due aperture per accedere ad altrettanti ulteriori due sottotetti non abitabili non autorizzati. Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 4.500,00

La pratica di sanatoria delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie è possibile: al piano interrato nel locale di sgombero il distributivo interno può essere sanato come da realizzato in loco, al piano primo i due locali autorizzati come "sottotetto", ma di fatto utilizzati come parte residenziale, possono essere impiegati come tale previo cambio di destinazione degli stessi e a seguito di consono versamento dei relativi oneri al comune di Travagliato. Per quanto riguarda i due locali sottotetto non abitabili non autorizzati deve esserne precluso l'accesso mediante chiusura delle aperture d'accesso rendendoli sottotetti non accessibili.

Nel caso invece si ritenga di voler riportare l'immobile allo stato autorizzato, questo è possibile andando a demolire la partizione non autorizzata al piano interrato e al piano primo lasciando la destinazione dei locali sottotetto come autorizzato sugli elaborati grafici. In questo caso il costo delle opere da eseguire si riduce a €. 1.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi

formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁷¹

Immobile identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT particella 677

Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 10,5 vani Rendita €. 976,10

Sub. 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 24 mq Rendita €. 74,37

Sub. 3 categoria C/6 classe 3 consistenza 32 mq Rendita €. 99,16

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25 / 10 / 2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,
 posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, 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: : al piano interrato la scheda catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto sono state eseguite modifiche al distributivo interno formando una stanza aggiuntiva. Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale €. 1.000,00 da eseguire in concomitanza della variazione catastale prevista al Lotto 3.

3.3 Verifica della titolarità⁷²

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : atto di identificazione catastale

- Notaio : Nicola Ariasi

- Data atto : 07/08/2013

- Repertorio : 1497

- Raccolta : 911

- Estremi Registrazione : all’Agenzia delle Entrate di Brescia 1 il 09/08/2013 al n.7191
 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 09/08/2013 reg. part. 19948 reg. gen. 28610

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 08/11/2006

- Repertorio : 39193

- Raccolta :5235

- Estremi Registrazione : a Soresina 2 il 09/11/2006 n. 2155 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 14/11/2006 ai n.ri 61236/35040

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [__/__]

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti:

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

 Libero

 Occupato dagli esecutati

Data verifica presso Agenzia Entrate di esistenza di contratti di locazione e/o comodato

registrati per immobili urbani in oggetto (gg/mm/aa) 02 / 11 / 2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷³

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

È presente, relativo all'immobile rappresentato dal "Lotto 1", un procedimento giudiziale che viene allegato alla presente relazione di stima composto da "Atto di citazione di appello" e dalla relativa "Sentenza corte di appello Brescia".

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

TRASCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 35040 Registro Generale 61236

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39193/5235 del 08/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19948 del 09/08/2013

ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 61237

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39194/5236 del 08/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10544 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 11735 del 07/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 13114 del 12/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 2383 del 02/04/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

	5. Annotazione n. 4144 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	6. Annotazione n. 6404 del 09/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	7. Annotazione n. 9908 del 02/12/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	8. Annotazione n. 617 del 22/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	9. Annotazione n. 775 del 27/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	10. Annotazione n. 3222 del 21/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	11. Annotazione n. 5384 del 10/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)	
	12. Annotazione n. 7900 del 14/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	13. Annotazione n. 833 del 29/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)	
	14. Annotazione n. 834 del 29/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	15. Annotazione n. 3435 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	16. Annotazione n. 4617 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	17. Annotazione n. 4916 del 30/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)	
	18. Annotazione n. 4917 del 30/06/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)	
	19. Annotazione n. 138 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	20. Annotazione n. 1374 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	21. Annotazione n. 1971 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	22. Annotazione n. 3890 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	23. Annotazione n. 4955 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	24. Annotazione n. 5548 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	25. Annotazione n. 1986 del 02/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	26. Comunicazione n. 132 del 28/12/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2021.	
	Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL	

7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

27. Comunicazione n. 7199 del 16/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 30197 Registro Generale 50132

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8004 del 22/10/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

ANNOTAZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 55857

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44265/8661 del 21/11/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

TRASCRIZIONE del 09/08/2013 - Registro Particolare 19948 Registro Generale 28610

Pubblico ufficiale ARIASI NICOLA Repertorio 1497/911 del 07/08/2013

ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 35040 del 2006

TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 28366 Registro Generale 42152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio

7204 del 22/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N°2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷⁴

Localizzazione⁷⁵

- Provincia : Brescia Comune : Travagliato
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via/Piazza : via Santa Giulia
- Civico n. : 12/M

Zona

- Urbana Centrale Semicentrale Periferica
- Extra urbana Agricola Industriale Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁶

- Residenziale Direzionale⁷⁷ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
- Terziario⁷⁸ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁷⁹ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo⁸⁰ ristrutturato⁸¹ seminuovo⁸² usato⁸³ rudere⁸⁴ rustico

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁵** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte fabbricato condominiale**Tipologia edilizia unità immobiliari⁸⁶** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁸⁷ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) sottotetto**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di sottotetto non abitabile al rustico ubicato al secondo ed ultimo piano di edificio residenziale.

 Struttura in elevazione: muratura portante e pilastri in calcestruzzo armato Solai : in laterocemento Copertura : tegole Murature perimetrali : laterizi Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità : tavolati

Infissi esterni : serramenti in legno e ante in legno

Infissi interni : assenti

Pavimenti e rivestimenti : assenti, soffitto in legno a vista

Impianto riscaldamento : sola predisposizione

Impianto sanitario : sola predisposizione

Impianto gas : sola predisposizione

Impianto elettrico : sola predisposizione

Allaccio fognatura : alla fognatura comunale

Finiture esterne : intonaco

N. totale piani : 1

Dimensione⁸⁸ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁹

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato⁹⁰

Concorrenza monopolistica⁹¹ Concorrenza monopolistica ristretta⁹²

Oligopolio⁹³ Monopolio⁹⁴ Monopolio bilaterale⁹⁵

Filtering⁹⁶

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁹⁷

Recupero⁹⁸ Espansione⁹⁹ Contrazione¹⁰⁰ Recessione¹⁰¹

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰²

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ¹⁰³

Trattasi di sottotetto non abitabile al rustico ubicato al secondo ed ultimo piano di edificio residenziale.

Identificazione catastale¹⁰⁴

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 6 Sezione NCT Particella 703 Subalterno 29

Confini

Nord sub.4 Sud vuoto su PT

Est vuoto su PT Ovest sub. 31

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 06 / 12 / 2022 e 10 / 01 / 2023

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda¹⁰⁵

SIL - Superficie Interna Lorda¹⁰⁶

SIN - Superficie Interna Netta¹⁰⁷

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 108,86

Superficie secondarie

Indice mercantile¹⁰⁸

Balcone mq 11,69 % 30 = mq 3,51

Superficie commerciale¹⁰⁹ mq 112,37

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹¹⁰ 2

Ascensore¹¹¹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹¹² / è presente la sola predisposizione di un servizio

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

è presente la sola predisposizione dell'impianto

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

è presente la sola predisposizione dell'impianto

Idraulico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

è presente la sola predisposizione dell'impianto

Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato¹¹³

Minimo¹¹⁴ Medio¹¹⁵ Massimo¹¹⁶

Manutenzione unità immobiliare¹¹⁷

Minimo¹¹⁸ Medio¹¹⁹ Massimo¹²⁰

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹²¹

Minimo¹²² Medio¹²³ Massimo¹²⁴

Luminosità dell'immobile¹²⁵

Minimo¹²⁶ Medio¹²⁷ Massimo¹²⁸

Panoramicità dell'immobile¹²⁹

Minimo¹³⁰ Medio¹³¹ Massimo¹³²

Funzionalità dell'immobile¹³³

	<input type="checkbox"/> Minimo ¹³⁴ <input type="checkbox"/> Medio ¹³⁵ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ¹³⁶	
	Finiture dell'immobile¹³⁷	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹³⁸ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹³⁹ <input type="checkbox"/> Massimo ¹⁴⁰	
	<u>3. Audit documentale e Due Diligence</u> ¹⁴¹	
	<i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i> ¹⁴²	
	Anno di costruzione / ristrutturazione totale	
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :	
	Titoli autorizzativi esaminati	
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire n°15/2007 del 19/04/2007	
	<input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. Variante n°41/2008 del 26/03/2008	
	<input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. Variante n°137/2009 del 13/11/2009	
	<input checked="" type="checkbox"/> Certificato Abitabilità n°1744 del 10/08/2010 è riferito ai subalterni	
	5,6,7,8,9,15,16,17,18,20,21 dell'immobile considerato, non è riferito però al su-	
	balterno 29 (oggetto delle presente relazione di stima). Il Certificato di Abitabi-	
	lità del subalterno 29 non è presente.	
	Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato	
	Fonte documentazione visionata: Comune di Travagliato	
	Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 21 / 11 / 2022	
	Situazione urbanistica	
	Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato	

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: l'immobile si presenta con delle modifiche al distributivo interno eseguite in assenza di titoli autorizzativi.

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 3.500,00

La pratica di sanatoria considerata consiste nel sanare le opere di distributivo interne

e eseguite in assenza di titolo autorizzativo. Lo scrivente ha constatato, mediante l'analisi del PGT del Comune di Travagliato, l'assenza della possibilità di effettuare un "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti" così come da art.17 delle NTA del PGT del Comune di Travagliato nell'unità immobiliare in oggetto, come da comma 3 del citato articolo: [...]. 3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64: - gli ambiti B2 - residenziali di completamento estensivo; [...]

L'immobile in oggetto è attualmente zonizzato nel PGT del Comune di Travagliato come "Ambito B2 – Residenziale di completamento estensivo".

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le

finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale¹⁴³

Immobile identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT particella 703

Sub. 29, categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, Rendita €. 247,59

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa

Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25 / 10 / 2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, 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: al piano secondo la scheda catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto sono state eseguite modifiche al distributivo interno partizionandolo in locali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale €. 750,00

3.3 Verifica della titolarità¹⁴⁴

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 08/11/2006

- Repertorio : 39193

- Raccolta :5235

- Estremi Registrazione : a Soresina 2 il 09/11/2006 n. 2155 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 14/11/2006 ai n.ri 61236/35040

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 08/11/2006

- Repertorio : 39193

- Raccolta :5235

- Estremi Registrazione : a Soresina 2 il 09/11/2006 n. 2155 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 14/11/2006 ai n.ri 61236/35040

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [__/__]

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo :

- Tipo di atto : atto di costituzione volontaria di servitù prediale ex art. 1058 C.C.

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 16/12/2009

- Repertorio : 54911

- Raccolta : 25751

- Estremi Registrazione : il 21/12/2009 n. 21294 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/12/2009 ai n.ri 54914/32362

La servitù in oggetto consente ai proprietari del lotto confinante a quello su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione di poter piantumare alberi ad alto fusto sul proprio terreno nel lato di confine tra le due proprietà ad una distanza dal confine non inferiore ad un metro e mezzo in espressa deroga a quanto disposto dall'art.892, primo comma n.1), del codice civile, il quale prevede una distanza minima dal confine di tre metri. A titolo di corrispettivo i proprietari del lotto confinante a quello su cui

insiste il fabbricato oggetto della presente relazione rinunciano espressamente a muovere ogni contestazione in ordine alle distanze legali dell'edificio, in cui è presente il "Lotto 2", di n.3 piani fuori terra e in particolare rinunciano a sollevare contestazioni e/o pretendere la demolizione o l'arretramento del terrazzo a piano terra che copre il corsello dei garages. Il tutto come meglio specificato nell'atto precedentemente citato.

apparenti:

l'immobile fa parte di un complesso condominiale, vi sono servitù di tipo condominiale in merito agli impianti.

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate di esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per immobili urbani in oggetto (gg/mm/aa) 02 / 11 / 2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁴⁵

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

L'immobile è inserito nel condominio denominato "Cristallo" in via Santa Giulia n°12/M, Travagliato (BS), con l'unità immobiliare, censita catastalmente al Foglio 6/NCT particella 703 subalterno 29. In data 12/12/2022 l'amministratore ha fornito le seguenti

informazioni:

- Mill. Proprietà=88,28 e Mill. Ascensore=129,37 relativi al solo "Lotto 2" in oggetto.
- risultano spese arretrate non corrisposte sia per la gestione ordinaria sia per quella straordinaria per le spese condominiali di competenza dell'esecutato, come riportato dall'amministratore condominiale interpellato in materia, per un ammontare totale di €. 1.517,66. Tali spese arretrate si specifica essere relative all'intero subalterno 29 di proprietà dell'esecutato: composto dal "Lotto 2" e dal "Lotto 3".
- Le Spese medie annue fisse e di gestione per l'ordinaria amministrazione in capo alle unità immobiliari risultano essere di circa €. 360,00

È presente una servitù prediale tra l'immobile in oggetto e il lotto confinante formalizzata con atto di costituzione volontaria di servitù prediale ex art. 1058 C.C. del notaio Aldo Garioni in data 16/12/2009, Repertorio 54911 Raccolta 25751, Estremi Registrazione : il 21/12/2009 n. 21294 serie 1T, Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/12/2009 ai n.ri 54914/32362. Contenuto della servitù sinteticamente riassunto nel paragrafo precedente e meglio specificato nel citato atto.

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

TRASCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 35040 Registro Generale 61236

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39193/5235 del 08/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19948 del 09/08/2013

ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 61237

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39194/5236 del 08/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10544 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 11735 del 07/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 13114 del 12/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 2383 del 02/04/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

5. Annotazione n. 4144 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

6. Annotazione n. 6404 del 09/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

7. Annotazione n. 9908 del 02/12/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

8. Annotazione n. 617 del 22/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

9. Annotazione n. 775 del 27/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

10. Annotazione n. 3222 del 21/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

11. Annotazione n. 5384 del 10/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

12. Annotazione n. 7900 del 14/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. Annotazione n. 833 del 29/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

14. Annotazione n. 834 del 29/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

15. Annotazione n. 3435 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 4617 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 4916 del 30/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

18. Annotazione n. 4917 del 30/06/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

19. Annotazione n. 138 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 1374 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 1971 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 3890 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 4955 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. Annotazione n. 5548 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. Annotazione n. 1986 del 02/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Comunicazione n. 132 del 28/12/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

27. Comunicazione n. 7199 del 16/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ANNOTAZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 55857

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44265/8661 del 21/11/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 10402 Registro Generale 45674

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46160/10085 del 16/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3436 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4618 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 4918 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 5147 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 8332 del 18/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 139 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1375 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1972 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 3891 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 4956 del 08/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNOTAZIONE del 29/01/2010 - Registro Particolare 834 Registro Generale 3707

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46789/10569 del 12/01/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 30/06/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 27335

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47817/11368 del 08/06/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

TRASCRIZIONE del 30/07/2013 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 26257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13707/1 del 02/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ISCRIZIONE del 09/02/2015 - Registro Particolare 546 Registro Generale 4053

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1843/2215 del 06/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 28366 Registro Generale 42152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio
7204 del 22/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N°3

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁴⁶

Localizzazione¹⁴⁷

- Provincia : Brescia Comune : Travagliato
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via/Piazza : via Santa Giulia
- Civico n. : 12/M

Zona

- Urbana Centrale Semicentrale Periferica
- Extra urbana Agricola Industriale Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁴⁸

- Residenziale Direzionale¹⁴⁹ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
- Terziario¹⁵⁰ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare¹⁵¹ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo¹⁵² ristrutturato¹⁵³ seminuovo¹⁵⁴ usato¹⁵⁵ rudere¹⁵⁶Indicare se l'immobile è indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁵⁷** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte fabbricato condominiale**Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁵⁸** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁵⁹ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro**Caratteristiche generali dell'immobile** Struttura in elevazione: nessuna fisica Pavimenti e rivestimenti : calcestruzzo N. totale piani : 1**Dimensione¹⁶⁰** Piccola Media Grande**Caratteri domanda e offerta¹⁶¹** Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁶²

Concorrenza monopolistica¹⁶³ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁶⁴

Oligopolio¹⁶⁵ Monopolio¹⁶⁶ Monopolio bilaterale¹⁶⁷

Filtering¹⁶⁸

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁶⁹

Recupero¹⁷⁰ Espansione¹⁷¹ Contrazione¹⁷² Recessione¹⁷³

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁷⁴

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁷⁵

Trattasi di posto auto scoperto a piano interrato.

Identificazione catastale¹⁷⁶

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 6 Sezione NCT Particella 703 Subalterno 29

Confini

Nord terrapieno Sud sub. 31

Est mappale 50 Ovest sub. 2

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 06 / 12 / 2022 e 10 / 01 / 2023

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda¹⁷⁷

SIL - Superficie Interna Lorda¹⁷⁸

SIN - Superficie Interna Netta¹⁷⁹

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 13,35

Superficie commerciale¹⁸⁰ mq 13,35

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹⁸¹ -1

Ascensore¹⁸² Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹⁸³ /

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato¹⁸⁴

Minimo¹⁸⁵ Medio¹⁸⁶ Massimo¹⁸⁷

Manutenzione unità immobiliare¹⁸⁸

Minimo¹⁸⁹ Medio¹⁹⁰ Massimo¹⁹¹

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari

alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹⁹²

Minimo¹⁹³ Medio¹⁹⁴ Massimo¹⁹⁵

Luminosità dell'immobile¹⁹⁶

Minimo¹⁹⁷ Medio¹⁹⁸ Massimo¹⁹⁹

Panoramicità dell'immobile²⁰⁰

Minimo²⁰¹ Medio²⁰² Massimo²⁰³

Funzionalità dell'immobile²⁰⁴

Minimo²⁰⁵ Medio²⁰⁶ Massimo²⁰⁷

Finiture dell'immobile²⁰⁸

Minimo²⁰⁹ Medio²¹⁰ Massimo²¹¹

3. Audit documentale e Due Diligence²¹²

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*²¹³**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°15/2007 del 19/04/2007

D.I.A. Variante n°41/2008 del 26/03/2008

D.I.A. Variante n°137/2009 del 13/11/2009

Certificato Abitabilità n°1744 del 10/08/2010 è riferito ai subalterni 5,6,7,8,9,15,16,17,18,20,21 dell'immobile considerato, non è riferito però al subalterno 29 (oggetto delle presente relazione di stima). Il Certificato di Abitabilità del subalterno 29 non è presente.

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata: Comune di Travagliato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 21 / 11 / 2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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:

3.2 Rispondenza catastale²¹⁴

Immobile identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT particella 703

Sub. 29, categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, Rendita €. 247,59

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25 / 10 / 2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, 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: al piano interrato la scheda catastale non è corretta in quanto censita erroneamente come Area Esclusiva del "Lotto 2" (identificato nella presente

relazione) e non come categoria "C/6, classe 1, posto auto scoperto", quest'ultima la destinazione corretta.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 1.000,00 da eseguire in concomitanza della variazione catastale prevista al Lotto 2.

3.3 Verifica della titolarità²¹⁵

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 08/11/2006

- Repertorio : 39193

- Raccolta :5235

- Estremi Registrazione : a Soresina 2 il 09/11/2006 n. 2155 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 14/11/2006 ai n.ri 61236/35040

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 08/11/2006

- Repertorio : 39193

- Raccolta :5235

- Estremi Registrazione : a Soresina 2 il 09/11/2006 n. 2155 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 14/11/2006 ai n.ri 61236/35040

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [__/__]

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo :

- Tipo di atto : atto di costituzione volontaria di servitù prediale ex art. 1058 C.C.

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 16/12/2009

- Repertorio : 54911

- Raccolta : 25751

- Estremi Registrazione : il 21/12/2009 n. 21294 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/12/2009 ai n.ri 54914/32362

La servitù in oggetto consente ai proprietari del lotto confinante a quello su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione di poter piantumare alberi ad alto fusto sul proprio terreno nel lato di confine tra le due proprietà ad una distanza dal confine non inferiore ad un metro e mezzo in espressa deroga a quanto disposto dall'art.892, primo comma n.1), del codice civile, il quale prevede una distanza minima dal confine di tre metri. A titolo di corrispettivo i proprietari del lotto confinante a quello su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione rinunciano espressamente a muovere ogni contestazione in ordine alle distanze legali dell'edificio, in cui è presente il "Lotto 2", di n.3 piani fuori terra e in particolare rinunciano a sollevare contestazioni e/o pretendere la demolizione o l'arretramento del terrazzo a piano terra che copre il corsello dei garages. Il tutto come meglio specificato nell'atto precedentemente citato.

apparenti:

l'immobile fa parte di un complesso condominiale, vi sono servitù di tipo condominiale in merito agli impianti.

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate di esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per immobili urbani in oggetto (gg/mm/aa) 02 / 11 / 2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²¹⁶

Sono presenti difformità catastali come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

L'immobile è inserito nel condominio denominato "Cristallo" in via Santa Giulia n°12/M, Travagliato (BS), con l'unità immobiliare, censita catastalmente al Foglio 6/NCT particella 703 subalterno 29. In data 12/12/2022 l'amministratore ha fornito le seguenti informazioni:

- Mill. Corsello Box=41,23 Mill. Proprietà =5,85 Mill. Ascensore=2,92

relativi al solo "Lotto 3" in oggetto.

- risultano spese arretrate non corrisposte sia per la gestione ordinaria sia per quella straordinaria per le spese condominiali di competenza dell'esecutato, come riportato dall'amministratore condominiale interpellato in materia, per un ammontare totale di €. 1.517,66. Tali spese arretrate si specifica essere

	relative all'intero subalterno 29 di proprietà dell'esecutato: composto dal	
	"Lotto 2" e dal "Lotto 3".	
	- Le Spese medie annue fisse e di gestione per l'ordinaria amministrazione in	
	capo alle unità immobiliari risultano essere di circa €. 360,00	
	È presente una servitù prediale tra l'immobile in oggetto e il lotto confinante formaliz-	
	zata con atto di costituzione volontaria di servitù prediale ex art. 1058 C.C. del notaio	
	Aldo Garioni in data 16/12/2009, Repertorio 54911 Raccolta 25751, Estremi Registra-	
	zione : il 21/12/2009 n. 21294 serie 1T, Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/12/2009	
	ai n.ri 54914/32362. Contenuto della servitù sinteticamente riassunto nel paragrafo	
	precedente e meglio specificato nel citato atto.	
	<u>5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.</u>	
	TRASCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 35040 Registro Generale 61236	
	Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39193/5235 del 08/11/2006	
	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
	Documenti successivi correlati:	
	1. Trascrizione n. 19948 del 09/08/2013	
	ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 61237	
	Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 39194/5236 del 08/11/2006	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
	FONDIARIO	
	Documenti successivi correlati:	
	1. Annotazione n. 10544 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)	

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | 2. Annotazione n. 11735 del 07/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 3. Annotazione n. 13114 del 12/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 4. Annotazione n. 2383 del 02/04/2008 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 5. Annotazione n. 4144 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 6. Annotazione n. 6404 del 09/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 7. Annotazione n. 9908 del 02/12/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) | |
| | 8. Annotazione n. 617 del 22/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 9. Annotazione n. 775 del 27/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 10. Annotazione n. 3222 del 21/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 11. Annotazione n. 5384 del 10/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) | |
| | 12. Annotazione n. 7900 del 14/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) | |
| | 13. Annotazione n. 833 del 29/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) | |
| | 14. Annotazione n. 834 del 29/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) | |
| | 15. Annotazione n. 3435 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 16. Annotazione n. 4617 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 17. Annotazione n. 4916 del 30/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) | |
| | 18. Annotazione n. 4917 del 30/06/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) | |
| | 19. Annotazione n. 138 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 20. Annotazione n. 1374 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 21. Annotazione n. 1971 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 22. Annotazione n. 3890 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 23. Annotazione n. 4955 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 24. Annotazione n. 5548 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 25. Annotazione n. 1986 del 02/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) | |

26. Comunicazione n. 132 del 28/12/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

27. Comunicazione n. 7199 del 16/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ANNOTAZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 55857

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44265/8661 del 21/11/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 43034

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46031/9983 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 10402 Registro Generale 45674

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46160/10085 del 16/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3436 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4618 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 4918 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 5147 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 8332 del 18/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 139 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1375 del 22/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1972 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 3891 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 4956 del 08/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNOTAZIONE del 29/01/2010 - Registro Particolare 834 Registro Generale 3707

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46789/10569 del 12/01/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

ANNOTAZIONE del 30/06/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 27335

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47817/11368 del 08/06/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14340 del 2006

TRASCRIZIONE del 30/07/2013 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 26257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13707/1 del 02/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ISCRIZIONE del 09/02/2015 - Registro Particolare 546 Registro Generale 4053

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1843/2215 del 06/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 28366 Registro Generale 42152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio
7204 del 22/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **11/10/2022**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso
la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione
immobiliare in oggetto;

- in data **24/10/2022**, mediante modalità telematica, accetta l'incarico conferito e
presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173
bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio
2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **17/02/2023**, la
relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il
18/01/2023;

- contestualmente all'incarico per la perizia di stima in oggetto viene nominato il notaio
Mario Pastore custode degli immobili oggetto di relazione;

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;
- richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente;
- richiede ed ottiene presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) eventuali contratti di locazione e/o preliminari di vendita;
- in data **28/10/2022** richiede accesso agli atti presso il Comune di Travagliato (BS);
- in data **21/11/2022**, si reca nel Comune di Travagliato presso l'ufficio tecnico del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;
- in data **06/12/2022** ha potuto eseguire, con l'ausilio della presenza del professionista delegato dal custode giudiziario, l'accesso solo PARZIALE agli immobili oggetto di perizia;
- in data **10/01/2023** si è potuto eseguire, con l'ausilio della presenza del professionista delegato dal custode giudiziario, l'accesso ai restanti immobili oggetto di perizia precedentemente non visionati;
- in data **10/01/2023** chiede e in data **12/01/2023** ottiene la proroga dei termini per la presentazione dell'elaborato peritale di 60gg;
- la relazione peritale CTU deve essere depositata quindi entro il **19/03/2023**;
- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alla parti.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la

promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

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

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

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

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale

entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso ²¹⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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

MCA²¹⁸ con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima²¹⁹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione²²⁰

Analisi di regressione²²¹ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario²²²

Capitalizzazione diretta²²³

Capitalizzazione finanziaria²²⁴

Analisi del flusso di cassa scontato²²⁵

Dei costi²²⁶

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT Mappale

677 Subalterno 1 - cat. A/7 , Classe 3 , consistenza 10,5 vani e rendita € 976,10;

Subalterno 2 - cat. C/6 , Classe 3 , consistenza 24 mq e rendita € 74,37;

Subalterno 3 - cat. C/6 , Classe 3 , consistenza 32 mq e rendita € 99,16

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

378.000,00 diconsì Euro **trecentosettantottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 340.200,00** diconsì Euro **trecentoquarantamila- duecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 2 / 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT Mappale

703 Subalterno 29 - cat. C/2 , Classe 2 , consistenza 94 mq e rendita € 247,59;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 42.000,00** diconsì Euro **quarantaduemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

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

d'asta, viene quantificato in **€. 37.800,00** diconsì Euro **trentasettemilaotto-**
cento/00 (vedasi analisi estimativa allegato II).

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

LOTTO 3 / 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT Mappale

703 Subalterno 29 - cat. C/2 , Classe 2 , consistenza 94 mq e rendita € 247,59;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 3.500,00**
diconsì Euro **tremilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base
d'asta, viene quantificato in **€. 3.150,00** diconsì Euro **tremilacentocinquanta/00**
(vedasi analisi estimativa allegato II).

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia
di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,
posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 03 / 02 / 2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi ed elaborati grafici
- Copia permesso di agibilità
- Estratti strumenti urbanistici
- Visura societaria storica
- Copia atti di provenienza e di identificazione catastale
- Copia atto di costituzione volontaria di servitù prediale ex art. 1058 C.C.
- Procedimento giudiziale in atto
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione
- Documentazione fornita dall'amministratore condominiale

Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terzario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

¹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.*

L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

¹⁶ *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

¹⁷ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁸ *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

¹⁹ *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le*

imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

²⁴ **Monopolio:** il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

²² **Monopolio bilaterale:** esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

²³ **Filtering:** rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁴ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁵ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁶ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁷ **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁸ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁹ **Dato immobiliare:** è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

³⁰ **Descrizione sintetica:** inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

³¹ **Identificazione catastale:** la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

³² **Superficie Esterna Lorda (SEL):** Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

³³ **Superficie Interna Lorda (SIL):** Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

³⁴ **Superficie Interna Netta (SIN):** Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

³⁵ **Rapporto mercantile superficiale (ni):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

³⁶ **Sgombero:** locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

³⁷ **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (n_i). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum n_i \cdot S_i$

³⁸ **Livello di piano:** indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

³⁹ **Ascensore:** indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espresso in anni.

⁴⁰ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴¹ **Manutenzione del fabbricato:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴² **Minimo:** il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali

⁴³ **Medio:** il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁴ **Massimo:** le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁵ **Manutenzione unità immobiliare:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁶ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

	<p>analizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.) - La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive) - La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati) - Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio) - Eventuali controversie in atto. 	
	<p>⁷³ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; - atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali; - domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in: <ul style="list-style-type: none"> - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.), - che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.), - atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato; - oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto; - fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale; - altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza. 	
	<p>⁷⁴ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione; - destinazione; - tipologia immobiliare; - tipologia edilizia; - dimensione; - caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato; - filtering; 	
	<p>⁷⁵ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.</p>	
	<p>⁷⁶ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.</p>	
	<p>⁷⁷ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.</p>	
	<p>⁷⁸ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.</p>	
	<p>⁷⁹ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.</p>	
	<p>⁸⁰ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.</p>	
	<p>⁸¹ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.</p>	
	<p>⁸² Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.</p>	
	<p>⁸³ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.</p>	
	<p>⁸⁴ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.</p>	
	<p>⁸⁵ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.</p>	
	<p>⁸⁶ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.</p>	
	<p>⁸⁷ Loft: può essere anche un attico.</p>	
	<p>⁸⁸ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.</p>	
	<p>⁸⁹ Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le</p>	

interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

⁹⁰ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁹¹ Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁹² Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

⁹³ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁹⁴ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁹⁵ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

⁹⁶ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

⁹⁷ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁹⁸ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁹⁹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁰⁰ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁰¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁰² Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

¹⁰³ Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

¹⁰⁴ Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

¹⁰⁵ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

¹⁰⁶ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

¹⁰⁷ Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

¹⁰⁸ Rapporto mercantile superficialio(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n = \frac{p_i}{p_1}$

¹⁰⁹ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n_i \cdot Si$

¹¹⁰ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

¹¹¹ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

¹¹² Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

¹¹³ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹¹⁴ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali*

¹¹⁵ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

¹¹⁶ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

¹¹⁷ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹¹⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹²⁰ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

¹²¹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹²² *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

¹²³ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

¹²⁴ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹²⁵ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹²⁶ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

¹²⁷ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

¹²⁸ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹²⁹ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁰ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹³¹ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

¹³² *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

¹³³ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁴ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

¹³⁵ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

¹³⁶ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

¹³⁷ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁸ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹³⁹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁴⁰ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

¹⁴¹ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

¹⁴² *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*
 - *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
 - *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
 - *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
 - *Analisi della documentazione ante' 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*
 - *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*
Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

¹⁴³ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹⁴⁴ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

¹⁴⁵ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
 - *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
 - *che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
 - *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

¹⁴⁶ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- *localizzazione;*
- *destinazione;*
- *tipologia immobiliare;*
- *tipologia edilizia;*
- *dimensione;*
- *caratteri della domanda e dell'offerta;*
- *forma di mercato;*
- *filtering;*

¹⁴⁷ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

¹⁴⁸ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

¹⁴⁹ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

¹⁵⁰ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

¹⁵¹ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

¹⁵² *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

¹⁵³ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

¹⁵⁴ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁵⁵ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹⁵⁶ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

157 Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

158 Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

159 Loft: può essere anche un attico.

160 Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.

L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

161 Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

162 Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

163 Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

164 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

165 Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

166 Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

167 Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

168 Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

169 Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

170 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

171 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

172 Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

173 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

174 Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

175 Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

176 Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

177 Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

178 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

179 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie Interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

180 Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

simile parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

²²¹ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

²²² *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

²²³ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

²²⁴ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

²²⁵ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

²²⁶ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od- obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*