

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 820/2015

G.O.T. **Liana Dr.ssa Zaccara**

Giudice delegato: **Raffaele Dr. Del Porto**

Anagrafica

Creditori procedenti:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA -
SOCIETA' COOPERATIVA**
Con sede in Brescia (BS)
Via Reverberi, 1 - angolo Via Oberdan
C.f./P.iva: 00385040175

Rappresentato dall' Avvocato

Francesco Cesare Dott. Palermo
Con Studio in Corso Giacomo Matteotti, 54
Comune di Brescia (BS)
Tel 030/280189 Fax 030/40298
PEC mail avvfrancescocesarepalermo@brescia.pecavvocati.it

Parte Intervenuta:

SPV PROJECT 155 S.R.L.
Con sede in Milano (MI)
Via A. Pestalozza, 12/14
C.f./P.iva: 08806390962

Rappresentato dall' Avvocato

Giulio Dott. Rossetto
Con Studio in Galleria del Corso, 1
Comune di Milano (MI)
PEC mail giulio.rossetto@avvocatiperugiapec.it

Parte Intervenuta:

UNIPOL BANCA S.P.A.
Con sede in Bologna (BO)
Piazza delle Costituzione, 2
C.f./P.iva: 03719580379

Rappresentato dall' Avvocato

Claudia Dott. Domenichini
Con Studio in Via Mastri Comancini, 2
Comune di Ravenna (RA)
PEC mail avv.claudia.domenichini@ordineavvocatibopec.it

Parte Intervenuta:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Con sede in Bergamo (BG)
Piazza Vittorio Veneto, 8
C.f./P.iva: 03034840169

Rappresentato dall' Avvocato

Flavio Dott. Garrone
Con Studio in Via Masone, 3
Comune di Bergamo (BG)
PEC mail flavio.garrone@bergamo.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS
C.f.: OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
C.f.: OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
C.f.: OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS

Esperto incaricato

Bianchetti geom. Igor
Via del Mella n° 36 - 25131 Brescia (BS)
CF BNCGRI75P18B157E
Tel 338-2624757
Fax 030-2680173
Mail igorbianchetti@libero.it
Pec igor.bianchetti@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 28/02/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 09/03/2017
Data della consegna del rapporto di valutazione : 22/05/2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 21/06/2017

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO 1 - BIFAMILIARE CON AUTORIMESSA IN SAN PAOLO

Ubicazione	SAN PAOLO (BS), Via Caterina Apollonio n° 6
Identificativi catastali	SEZ. NCT - Fg. 14 - particella 172 sub 2 - appartamento SEZ. NCT - Fg. 14 - particella 172 sub 1 - autorimessa SEZ. NCT - Fg. 14 - particella 328 - autorimessa
Intestazione:	OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	4/6
Diritto di	Proprietà
Intestazione:	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/6
Diritto di	Proprietà
Intestazione:	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/6
Diritto di	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato: **€185'000,00**
diconsi euro centottantacinquemila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** **€157'000,00**
diconsi euro centocinquantasettemila/00

LOTTO 2 - VILLINO CON AUTORIMESSA IN QUINZANO D'OGLIO

Ubicazione	QUINZANO D'OGLIO (BS), Via Santa Maria n° 10
Identificativi catastali	SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 185 sub 1 - villino SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 185 sub 2 - autorimessa
Intestazione:	OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	2/24
Diritto di	Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: €10'410,00
diconsi euro diecimilaquattrocentodieci/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): €9'000,00
diconsi euro novemila/00

LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SAN PAOLO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di villetta bifamiliare con cortile esclusivo su tre lati costruita nei primi anni '70 con accesso indipendente dalla Via Apollonio, 6. La zona è prettamente residenziale e vicino al centro del paese e alla scuola elementare, che distano circa 650 metri dall'abitazione.

Ubicazione **SAN PAOLO (BS), Via Caterina Apollonio n° 6**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 14 - particella 172 sub 2 - appartamento**
SEZ. NCT - Fg. 14 - particella 172 sub 1 - autorimessa
SEZ. NCT - Fg. 14 - particella 328 - autorimessa

Intestazione: **OMISSIS**
nata a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso 4/6

Diritto di Proprietà

Intestazione: **OMISSIS**
nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso 1/6

Diritto di Proprietà

Intestazione: **OMISSIS**
nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso 1/6

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: €185'000,00
diconsi euro centottantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): €157'000,00
diconsi euro centocinquantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di buona commerciabilità, considerato che il fabbricato è situato vicino al centro del paese, ben servito da tutte le indispensabili strutture e infrastrutture, le buone e ampie metrature dell'immobile, con accesso indipendente e il discreto stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 16

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 18

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 19

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE a Brescia del 18/08/1975 Reg. Gen. 11762 Reg. Part. 9270 - ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO del 22/07/1975 Rep. 26201/1092 del Notaio Santi Bellucci a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la società OMISSIS

- TRASCRIZIONE a Brescia del 26/03/2013 Reg. Gen. 10623 Reg. Part. 7307 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 21/01/2013 n. 124 Vol. 9990 in morte del Sig. OMISSIS a favore degli eredi OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

-ISCRIZIONE del 27/09/2013 Reg. Gen. 32286 Reg. Part. 5446 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 26/09/2013 Rep. 7258/2013 del Tribunale Ordinario di Brescia, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-ISCRIZIONE del 19/02/2014 Reg. Gen. 5179 Reg. Part. 857 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 17/10/2013 Rep. 7997/2013 del Tribunale, a favore della

Banca Unicredit s.p.a. contro i sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-ISCRIZIONE del 12/03/2014 Reg. Gen. 7795 Reg. Part. 1240 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 27/02/2014 Rep. 296 del Tribunale Civile di Ravenna, a favore della Unipol Banca spa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-ISCRIZIONE del 30/05/2014 Reg. Gen. 17135 Reg. Part. 2874 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 17/10/2013 Rep. 7997/2013 del Tribunale, a favore della Banca Unicredit s.p.a. contro OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-ISCRIZIONE del 19/06/2014 Reg. Gen. 19494 Reg. Part. 3297 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 29/05/2014 Rep. 6787/2014 del Tribunale di Bergamo, a favore della Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-TRASCRIZIONE del 28/07/2015 Reg. Gen. 25858 Reg. Part. 16659 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS con atto giudiziario degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 18/06/2015 Rep. n. 8471/2015 gravante sugli immobili oggetto di stima.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3.	Audit documentale e Due Diligence	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2	Rispondenza catastale	17
3.3	Verifica della titolarità	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	20
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	21
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	43
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	44
11.	Note di riferimento	45

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	San Paolo CAP 25020
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Apollonio
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	n° 6

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

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 in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villetta bifamigliare
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : murature portanti in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Laterizio armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Appartamento: Tegole in cemento colorato con gronde in legno e c.a.
Autorimessa e wc: lastre in eternit e parziale gronda in c.a. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : laterizio e prismi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : serramenti in legno con vetro termopan al piano terra e vetro singolo al piano primo, tapparelle e portoncino blindato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : legno tamburato e vetro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : ceramica monocottura nei bagni, al piano terra e nel wc esterno, marmo nella scala e nel disimpegno al piano primo, piastrelle in graniglia e marmette in cemento nelle stanze al piano primo, battuto in cls nell'autorimessa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : presente con termosifoni in alluminio al piano primo e in ghisa al piano terra e stufa in cucina al piano terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : presente split nella camera al piano terra e al piano primo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. autonomo a metano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : cottura e riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : tinteggiatura mattoncini |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 fuori terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Grande |

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Villetta bifamiliare sita in Via Apollonio, 6 con piccolo giardino sul davanti e cortile sul retro dove si trovano l'autorimessa e il wc esterno. L'unità nonostante si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, soprattutto al piano primo, necessita di alcuni interventi quali la sistemazione del tetto dove c'è un'infiltrazione d'acqua dalla copertura, la sistemazione del balcone e delle gronde, la pulizia delle pareti al piano primo dalla carta da parati e ritinteggiatura delle pareti, la sostituzione dei serramenti e il rifacimento del bagno al piano primo. Inoltre una parte della copertura dell'autorimessa è in eternit in degrado, con necessità di bonifica e rifacimento della copertura.

L'unità in oggetto ha una superficie totale lorda commerciale di 193,45 mq si sviluppa su due piani fuori terra, ha un giardino privato sul davanti di 41,26 mq ed un cortile con autobloccanti sugli altri due lati di 170,40 mq, un autorimessa esterna di 75,18 mq con al suo interno una cantina di 6,88 mq ed un wc esterno di 9,55 mq. Si accede all'appartamento passando attraverso il portico di 24,50 mq da cui si entra nell'ingresso di 14,82 mq che ha una grande apertura sul soggiorno di 19,97 mq da cui si accede alla cucina di 13,13 mq. Dall'ingresso si accede alla camera da letto di 19,32 mq, al bagno di 4,85 mq e al sottoscala di 1,64 mq. Attraverso il vano scala si accede al piano superiore composto da uno studio di 12,65 mq, un bagno di 4,52 mq, un ripostiglio di 7,69 mq, un disimpegno di 6,72 mq, due camere di 13,19 mq e 15,88 mq ed un soggiorno di 18,78 mq.

Identificazione catastale¹⁸

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	San Paolo (BS)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 172 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 172 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 1
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 328 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno

Si fa presente che la rappresentazione catastale è completamente errata rispetto allo stato dei luoghi e alle pratiche edilizie presentate in comune per questo si fa riferimento allo stato dei luoghi per l'indicazione dei confini.

Confini

Indicare i confini catastali appartamento

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	cortile
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	altra unità immobiliare
<input checked="" type="checkbox"/> Est	cortile
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	giardino
<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno

superiore copertura

Confini

Indicare i confini catastali autorimessa

- Nord altra unità immobiliare
- Sud altra unità immobiliare
- Est altra unità immobiliare
- Ovest cortile comune
- inferiore terrapieno
- superiore copertura

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 03 aprile 2017
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore

Criterio di misurazione

- SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
- SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 99,69	100 % = m ²	99,69
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Primo	m ² 93,76	100 % = m ²	93,76
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> balconi	m ² 8,49	35 % = m ²	2,97
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ² 24,50	35 % = m ²	8,58
<input checked="" type="checkbox"/> Wc esterno	m ² 12,18	40 % = m ²	4,87
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 90,72	42 % = m ²	45,36
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 8,79	40 % = m ²	3,52
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile	m ² 211,66	10 % = m ²	21,16

Superficie commerciale²³

m² 279,91

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano²⁴ Piano Terra e Primo - Appartamento
Piano Terra - Autorimessa

Ascensore²⁵

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore

N. servizi²⁶ 3

- W.c. 2
 Lavabo 2
 Bidet 2
 Doccia 1
 Vasca 1
 Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

- metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: ghisa al piano terra e alluminio al piano primo
 aria

Condizionamento

- Presente
 Assente:

Se presente indicare se

- Totale:
 Parziale: camera al piano terra

Elettrico

- Presente: ad incasso
 Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.

- Assente
- Manutenzione fabbricato**²⁷
- Minimo²⁸
- Medio²⁹
- Massimo³⁰
- Manutenzione unità immobiliare**³¹
- Minimo³² Piano Primo
- Medio³³ Piano Terra
- Massimo³⁴
- Classe energetica**
- Classe energetica
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile**³⁵
- Minimo³⁶
- Medio³⁷
- Massimo³⁸
- Luminosità dell'immobile**³⁹
- Minimo⁴⁰
- Medio⁴¹
- Massimo⁴²
- Panoramicità dell'immobile**⁴³
- Minimo⁴⁴
- Medio⁴⁵
- Massimo⁴⁶
- Funzionalità dell'immobile**⁴⁷
- Minimo⁴⁸
- Medio⁴⁹
- Massimo⁵⁰
- Finiture dell'immobile**⁵¹
- Minimo⁵² Piano Primo
- Medio⁵³ Piano Terra
- Massimo⁵⁴

3. Audit documentale e Due Diligence⁵⁵

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁶

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : 1970-1975
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
- Fabbricato ristrutturato :

Titoli autorizzativi esaminati

- Domanda di Licenza n. 292 intestata a Coop. La Famiglia Rurale di S. Paolo
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41 Prot. 895 rilasciato in data 29/05/1992
- Concessione Edilizia Reg. Costruzioni n. 1371 Prot. 1553 rilasciato in data 18/10/1989
- Concessione Edilizia n. 1741 del 08/04/1994
- Denuncia Inizio Attività n. 39/200 - Prot. 1601 del 01/04/2000
- Certificato Agibilità Presente
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di San Paolo
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 19/04/2017

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona B1 - Edilizia Residenziale consolidata e di completamento semintensiva
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Paolo (BS) 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: mancata chiusura della porta interna che dall'ingresso conduce al vano scala, mancata realizzazione della finestra sulla parete Nord del soggiorno, la finestra del bagno al piano primo è stata realizzata più piccola rispetto a quella di progetto e il deposito esterno è un'autorimessa.

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

- No, perché
- Sì, presentando una pratica di cambio di destinazione d'uso ed i costi per la pratica in sanatoria sono quantificati in : €3'000,00.

3.2 Rispondenza catastale⁵⁷

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 14 particella 172

Sub. 2 categoria A/3 classe 3 consistenza 10 vani Sup. Catastale: Totale 178 mq
Rendita €433,82

Sub. 1 categoria C/6 classe 3 consistenza 36 mq Sup. Catastale: Totale 40 mq
Rendita €50,20

particella 328 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita €19,52

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 16/03/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:
- L'appartamento al piano terra è stato unito all'autorimessa, sono state fatte delle modifiche interne e non è stato inserito il portico
 - L'autorimessa esterna e il magazzino sono state fuse in un unico edificio ed ha subito delle modifiche;
 - Rilievo e presentazione di Tipo Mappale per ampliamento del garage esterno

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: i costi per la regolarizzazione sono quantificati in €2'600,00 escluso IVA.

3.3 Verifica della titolarità⁵⁸

Titolo di provenienza a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la società OMISSIS

- Tipo di atto : Assegnazione di alloggio da cooperativa
- Notaio : Santi Dott. Bellucci
- Data atto : 22/07/1975
- Repertorio : 26201
- Raccolta : 1092
- Estremi Registrazione : il 28/07/1975
- Estremi Trascrizione : Brescia il 18/08/1975 ai nn. 11762/9270

Inquadramento della titolarità a favore dei sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in morte del sig. OMISSIS

- Tipo di atto : Successione legittima
- Apertasi in data : 30/12/2011
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate di Brescia 1 il 21/01/2013 al n. 124 vol. 9990
- Estremi Trascrizione : Brescia il 26/03/2013 ai nn. 10623/7307

OMISSIS

- Quota di proprietà Intera [/]
 Parte: indicare la quota [4/6]

OMISSIS

- Quota di proprietà Intera [/]
 Parte: indicare la quota [1/6]

OMISSIS

- Quota di proprietà Intera [/]
 Parte: indicare la quota [1/6]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

- Vincoli No
 Si se Si quali

- Oneri No
 Si Spese edilizie e catastali

Pesì No
 Sì se Sì quali

Gravami No
 Sì se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato:

- Tipo di contratto:
 €anno:
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Registrazione contratto:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
 No se No perchè

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁹

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese edilizie pari a €3'000 e catastali pari a €2'600

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

- ISCRIZIONE del 27/09/2013 Reg. Gen. 32286 Reg. Part. 5446 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 26/09/2013 Rep. 7258/2013 del Tribunale Ordinario di Brescia, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- ISCRIZIONE del 19/02/2014 Reg. Gen. 5179 Reg. Part. 857 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 17/10/2013 Rep. 7997/2013 del Tribunale, a favore della Banca Unicredit s.p.a. contro i sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- ISCRIZIONE del 12/03/2014 Reg. Gen. 7795 Reg. Part. 1240 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 27/02/2014 Rep. 296 del Tribunale Civile di Ravenna, a favore della Unipol Banca spa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

- ISCRIZIONE del 30/05/2014 Reg. Gen. 17135 Reg. Part. 2874 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 17/10/2013 Rep. 7997/2013 del Tribunale, a favore della Banca Unicredit s.p.a. contro OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- ISCRIZIONE del 19/06/2014 Reg. Gen. 19494 Reg. Part. 3297 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 29/05/2014 Rep. 6787/2014 del Tribunale di Bergamo, a favore della Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- TRASCRIZIONE del 28/07/2015 Reg. Gen. 25858 Reg. Part. 16659 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS con atto giudiziario degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 18/06/2015 Rep. n. 8471/2015 gravante sugli immobili oggetto di stima.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 28/02/2017
- Conferimento incarico: 09/03/2017
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 16/03/2017
- Verifica titolarità (ricerca atto presso Archivio Notarile): 20/03/2017
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 03/04/2017 - 04/04/2017
- Accesso atti Comune di San Paolo: 19/04/2017
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 05/05/2017

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁶⁰ (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.

- Sì
 No

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

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

- Metodo del confronto
- MCA⁶¹ con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima⁶²
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione⁶³
 - Analisi di regressione semplice⁶⁴ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario⁶⁵

-
- Capitalizzazione diretta⁶⁶
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁷
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁸
 - Dei costi⁶⁹

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 14 Mappale 172:

Sub. 2 categoria A/3 classe 3 consistenza 10 vani Sup. Catastale: Totale 178 mq Rendita €433,82

Sub. 1 categoria C/6 classe 3 consistenza 36 mq Sup. Catastale: Totale 40 mq Rendita €50,20

Mapp. 328 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale Totale 16 mq Rendita €19,52

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 185'000,00 diconsì Euro centottantacinquemila/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 € 157'000,00 diconsì Euro centocinquantasette/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

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

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 2 - UNITA' IMMOBILIARE SITA IN QUINZANO D'OGGIO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di villino con cortile esclusivo su quattro lati, con accesso carraio e pedonale dalla Via Santa Maria costruito nei primi anni '60 e non è mai stato oggetto di manutenzione straordinaria e ristrutturazione. La zona è prettamente residenziale e vicino al centro del paese e ai servizi da cui dista circa 850 metri.

Ubicazione **QUINZANO D'OGGIO (BS), Via Santa Maria n° 10**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 185 sub 1 - villino**
SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 185 sub 2 - autorimessa

Intestazione: **OMISSIS**
nata a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso **2/24**

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: €10'410,00
diconsi euro diecimilaquattrocentodieci/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): €9'000,00
diconsi euro novemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di buona commerciabilità, considerato che il fabbricato è indipendente, situato vicino al centro del paese, ben servito da tutte le indispensabili strutture e infrastrutture e le buone metrature del fabbricato e della corte esclusiva.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 36

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 40

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 39

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE a Brescia del 18/08/1961 Reg. Gen. 11064 Reg. Part. 8139 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/08/1961 Rep. 4728 del Notaio Codignola a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS

- TRASCRIZIONE a Brescia del 04/03/1996 Reg. Gen. 7065 Reg. Part. 4599 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Registrato a Verolanuova il 09/06/1993 n. 95 Vol. 90 in morte del Sig. OMISSIS a favore degli eredi OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

- TRASCRIZIONE a Brescia del 09/10/2000 Reg. Gen. 38390 Reg. Part. 22444 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/09/2000 Rep. 71077/5929 del Notaio Gianni Tufano a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la sig.ra OMISSIS

-ISCRIZIONE del 27/09/2013 Reg. Gen. 32286 Reg. Part. 5446 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 26/09/2013 Rep. 7258/2013 del Tribunale Ordinario di Brescia, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

- Rettifica a TRASCRIZIONE a Brescia del 14/11/2013 Reg. Gen. 37893 Reg. Part. 26171 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/09/2000 Rep. 71077/5929 del Notaio Gianni Tufano a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la sig.ra OMISSIS

- TRASCRIZIONE a Brescia del 03/12/2013 Reg. Gen. 39890 Reg. Part. 27469 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 22/10/2013 n. 1952 Vol. 9990 in morte del Sig. OMISSIS a favore degli eredi OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

-ISCRIZIONE del 12/03/2014 Reg. Gen. 7795 Reg. Part. 1240 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 27/02/2014 Rep. 296 del Tribunale Civile di Ravenna, a favore della Unipol Banca spa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-ISCRIZIONE del 19/06/2014 Reg. Gen. 19494 Reg. Part. 3297 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 29/05/2014 Rep. 6787/2014 del Tribunale di Bergamo, a favore della Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.

-TRASCRIZIONE del 28/07/2015 Reg. Gen. 25858 Reg. Part. 16659 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società

Cooperativa contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS con atto giudiziario degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 18/06/2015 Rep. n. 8471/2015 gravante sugli immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE a Brescia del 07/10/2015 Reg. Gen. 33808 Reg. Part. 21581 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 12/08/2015 n. 532 Vol. 9990 in morte della Sig.ra OMISSIS favore degli eredi OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	28
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	31
3.	Audit documentale e Due Diligence	35
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	35
3.2	Rispondenza catastale	17
3.3	Verifica della titolarità	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	20
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	20
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima	42
9.	Dichiarazione di rispondenza	43
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	44
11.	Note di riferimento	45

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Quinzano d'Oglio CAP 25027
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Santa Maria
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	n° 10-12

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale
	<input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villetta bifamigliare
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Appartamento: Tegole con gronde in c.a. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : serramenti in legno con vetro termopan nel bagno e vetro singolo in tutte le altre finestre, tapparelle, portoncino e basculante autorimessa in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : legno tamburato e vetro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : ceramica monocottura nel bagno, piastrelle in marmo nel disimpegno, piastrelle in scaglie di marmo nel soggiorno e nelle camere e scale e piano seminterrato battuto in cls |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento piano terra | : presente con termosifoni in ghisa e stufa a gas in cucina |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. autonomo a metano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : cottura e riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : tinteggiatura e pietra |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 1 fuori terra e 1 seminterrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione | <input type="checkbox"/> Piccola
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |

Confini	Indicare i confini catastali autorimessa			
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	terrapieno e cantina		
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	cantina e terrapieno		
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	terrapieno e cantina		
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	terrapieno e scivolo		
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno		
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento		
Consistenza				
<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno			
	<input type="checkbox"/> Solo esterno			
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore			
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	10 aprile 2017			
<input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input type="checkbox"/> Planimetria catastale <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)			
Criterio di misurazione				
	<input checked="" type="checkbox"/> SEL	- Superficie Esterna Lorda		
	<input type="checkbox"/> SIL	- Superficie Interna Lorda		
	<input type="checkbox"/> SIN	- Superficie Interna Netta		
Calcolo superfici				
		Superficie	Indice mercantile	Totale
Superficie principale				
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ²	125,68	100 %	= m ² 125,68
Superficie secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/> veranda	m ²	16,00	35 %	= m ² 5,60
<input checked="" type="checkbox"/> cantina	m ²	46,15	40 %	= m ² 18,46
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	75,27	50 %	= m ² 37,64
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile	m ²	595,93	10 %	= m ² 59,59
Superficie commerciale	m² 246,97			
Caratteristiche qualitative				
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione				
<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano	Piano Terra e Seminterrato - Appartamento Piano Seminterrato - Autorimessa			
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore			

N. servizi 1

- W.c. 1
- Lavabo 1
- Bidet 1
- Doccia 1
- Vasca
- Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore

Elementi radianti:

- radiatori: ghisa
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale:
- Parziale:

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

-
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe energetica
<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

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 : 1961-1962
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
- Fabbricato ristrutturato :

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Cosruzione n. 9 del 06/11/1961 o 06/10/1961
- Certificato Abitabilità Presente: rilasciato il 08/01/1963 n. 9/61
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Quinzano d'Oglio
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 13/04/2017

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Tessuto Residenziale Recente
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (BS) 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: il ripostiglio esterno è stato costruito abusivamente si presenta senza copertura ed è da demolire; sono stati fatti degli aumenti di slp per la non realizzazione della rientranza in corrispondenza della camera che confina con il soggiorno, inoltre la chiusura del portico trasformato in veranda e la sagoma del tetto sopra la sala pranzo risulta difforme rispetto al progetto che prevedeva la realizzazione di due falde mentre invece è stato fatto ad una falda; la posizione della scala per accedere all'unità immobiliare, la posizione di quasi tutte le finestre sia al piano terra che interrato, la diversa distribuzione interna del piano seminterrato e la destinazione d'uso a garage essendo nella licenza identificato come scantinato.

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

- No, perché
- Sì, presentando una pratica in sanatoria sono quantificati in : €7'500.00.

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 11 particella 185

Sub. 1 categoria A/7 classe 1 consistenza 7 vani Sup. Catastale: Totale 143 mq
Rendita €354,29

Sub. 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 72 mq Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita €100,40

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 16/03/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: i costi per la regolarizzazione sono quantificati in €_____ escluso IVA, diritti e varie.

3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Codignola
- Data atto : 02/08/1961
- Repertorio : 4728
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia il 18/08/1961 ai nn. 11064/8139

Inquadramento della titolarità a favore della sig.ra OMISSIS in morte del sig. OMISSIS

- Tipo di atto : Successione legittima
- Apertasi in data : 25/12/1992
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate di Verolanuova il 09/06/1993 al n. 95 vol. 90
- Estremi Trascrizione : Brescia il 04/03/1996 ai nn. 7065/4599

Fappani Maddalena

- Quota di proprietà Intera [/]
 Parte: indicare la quota [2/24]
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si Spese edilizie
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dai comproprietari OMISSIS e OMISSIS

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

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese edilizie pari a €7'500,00

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

- ISCRIZIONE del 27/09/2013 Reg. Gen. 32286 Reg. Part. 5446 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 26/09/2013 Rep. 7258/2013 del Tribunale Ordinario di Brescia, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- ISCRIZIONE del 12/03/2014 Reg. Gen. 7795 Reg. Part. 1240 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 27/02/2014 Rep. 296 del Tribunale Civile di Ravenna, a favore della Unipol Banca spa contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- ISCRIZIONE del 19/06/2014 Reg. Gen. 19494 Reg. Part. 3297 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto del 29/05/2014 Rep. 6787/2014 del Tribunale di Bergamo, a favore della Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro la società OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sugli immobili oggetto di stima.
- TRASCRIZIONE del 28/07/2015 Reg. Gen. 25858 Reg. Part. 16659 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS con atto giudiziario degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 18/06/2015 Rep. n. 8471/2015 gravante sugli immobili oggetto di stima.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 28/02/2017
- Conferimento incarico: 09/03/2017
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 17/03/2017 - 16/03/2017
- Verifica titolarità (ricerca atto presso Archivio Notarile): 20/03/2017
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 10/04/2017
- Accesso atti Comune di Quinzano d'Oglio: 13/04/2017
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 05/05/2017

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 11 Mappale 185:

Sub. 1 categoria A/7 classe 1 consistenza 7 vani Sup. Catastale: Totale 143 mq Rendita €354,29

Sub. 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 72 mq Sup. Catastale: Totale 72 mq Rendita €100,40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 10'410,00 diconsì Euro diecimilaquattrocentodieci/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 € 9'000,00 diconsì Euro novemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

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

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGRI75P18B157E

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4762

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: 19 maggio 2017



N=5024800

E=1579700

16-Mar-2017 17:5:44

Prot. n T305595/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SAN PAOLO
Foglio: 14

MODULARIO
F. - ng rend - 498



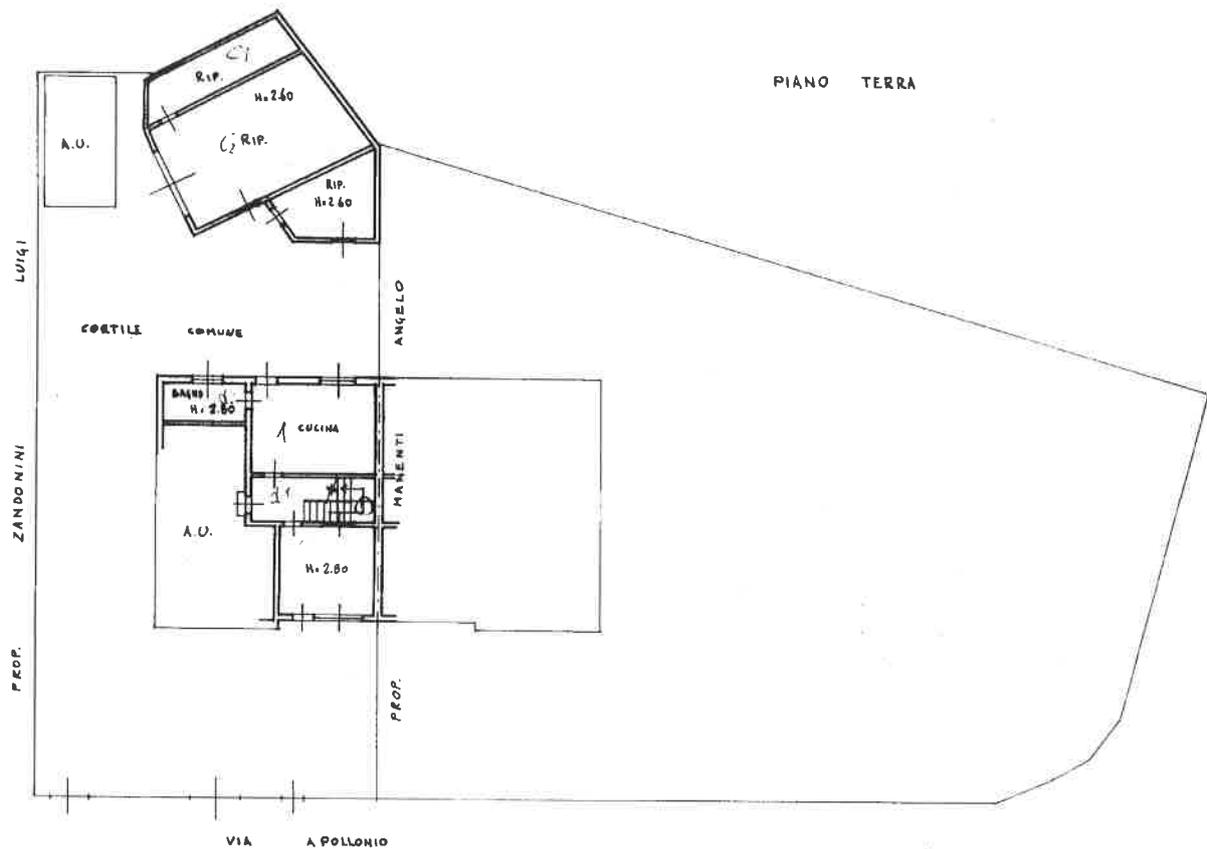
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1980, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. PAOLO Via APOLLONIO n° 1
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. **CLAUDIO PITOZZI**
(Titolare, firma e cognome del tecnico)

DATA

PROT. N°

14/861

NUMERO

630

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di **BRESCIA**

DATA

Settembre 1988

Firma:

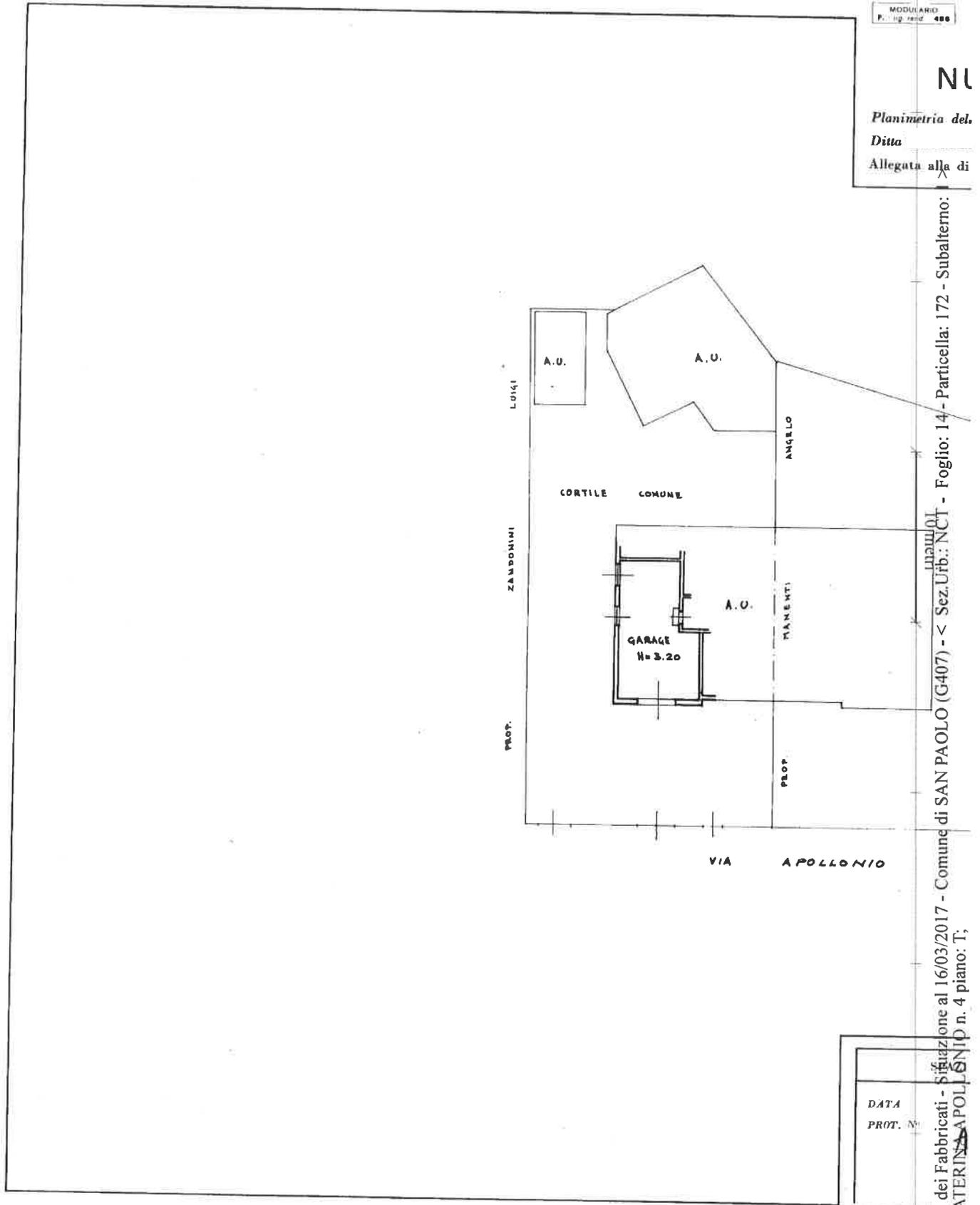
Geo. Pitozzi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:09/10/1990 - Data: 16/03/2017 - n. T283007 - Richiedente: BNCGR175P18B157E

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di SAN PAOLO (G407) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 14 - Particella: 172 - Subalterno: 2 - VIA CATERINA APOLLONIO n. 4 piano: T-1;



MODULARIO
P. fig. rest. 488

NU

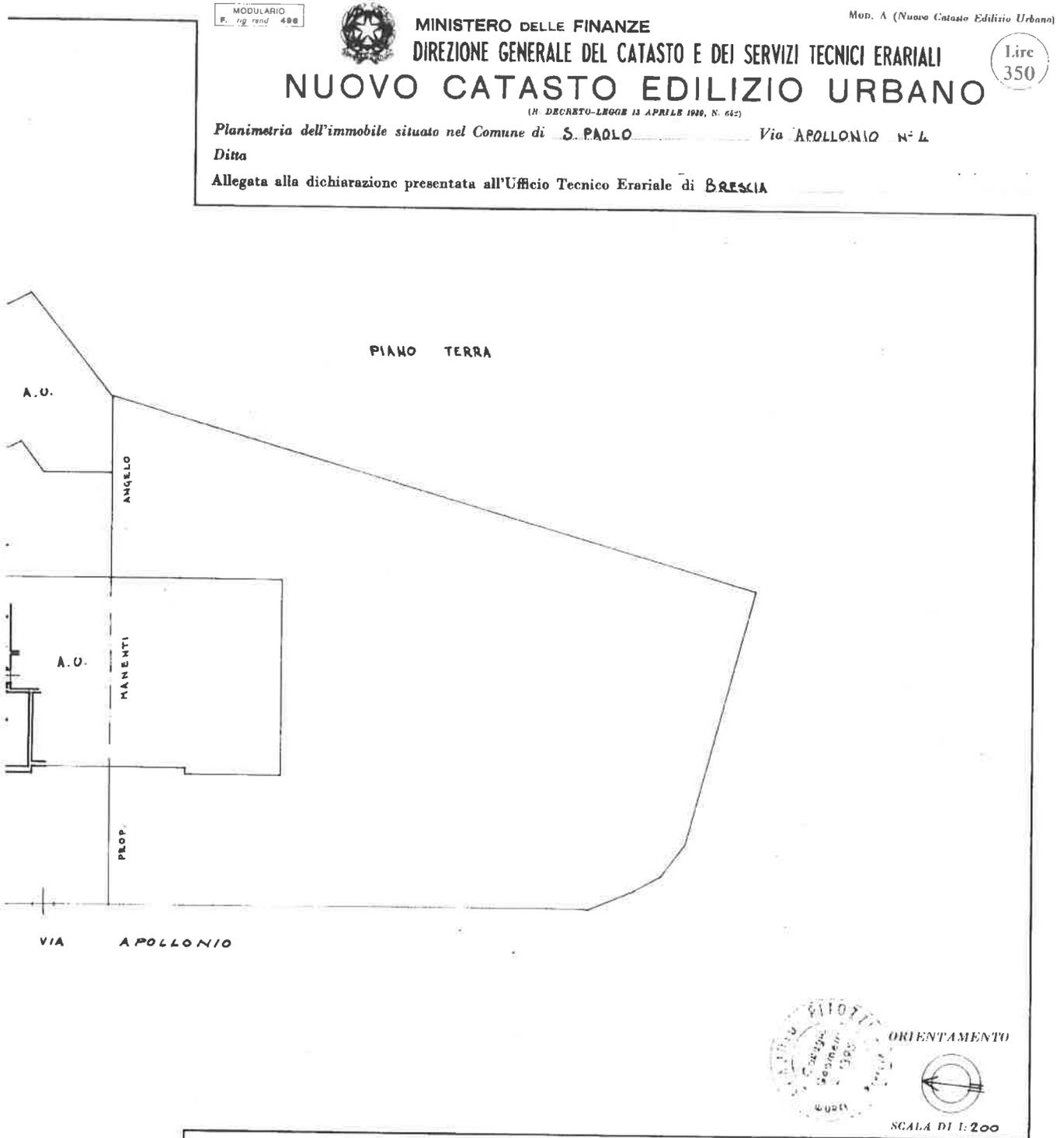
Planimetria del.
Ditta
Allegata alla di

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di SAN PAOLO (G407) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 14 - Particella: 172 - Subalterno:
VIA CATERINA APOLLONIO n. 4 piano: T;

DATA
PROT. N.

Ultima planimetria in atti

* Scala originale non disponibile. *



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

14862

PARTITA 630

SUBALTERNO 1

Compilata dal geom. CLAUDIO PITOZZI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di BRESCIA

settembre 1989

Firma: *Claudio Pitozzi*

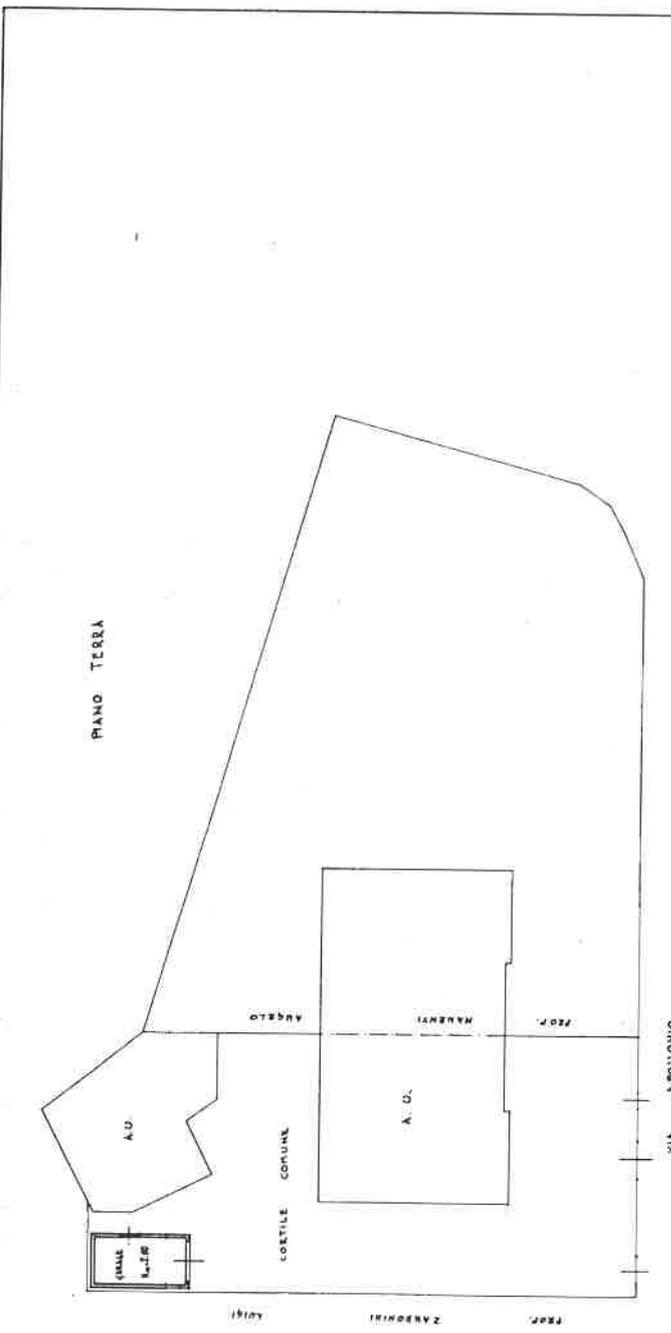
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:09/10/1990 - Data: 16/03/2017 - n. T283008 - Richiedente: BNCGR175P18B157E
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di SAN PAOLO (G407) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 14 - Particella: 132 - Subalterno: 1 >
VIA CATERINA APOLLONIO n. 4 piano: T;


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 inDecreto-Legge n. 474 del 30.05.1999
 Pianimetrie dell'immobile situate nel Comune di S. PAOLO Via APOLLONIO n. 4
 Disegnate
 Allegate alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di BRESCIA

Mem. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 350



P.I. 175P18B157E
 Geom. Claudio Prozzi
 Orientamento
 SCALE 1:200

Compilato dal Geom. CLAUDIO PROZZI
 Verificato dall'Atto del Geom. della Provincia di BRESCIA
 Data 30/08/2017 1989

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	3/15/90
PROF. N°	1863
PARTITA	630
FOGLIO	14
MAPPALE	328

Catasto di BRESCIA
 Ufficio Tecnico Esenziale

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di SAN PAOLO (G407) - Sez.Urb.: NCT - Foglio: 14 - Particella: 328 - Subalterno: 0
 VIA CATERINA APOLLONIO n. 4 piano: T;



N=5018300

E=1578200

16-Mar-2017 17:5:15
Prot. n. T305329/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: QUINZANO D'OGGIO
Foglio 11

1 Particella 185

MODULARIO
F. n. 487

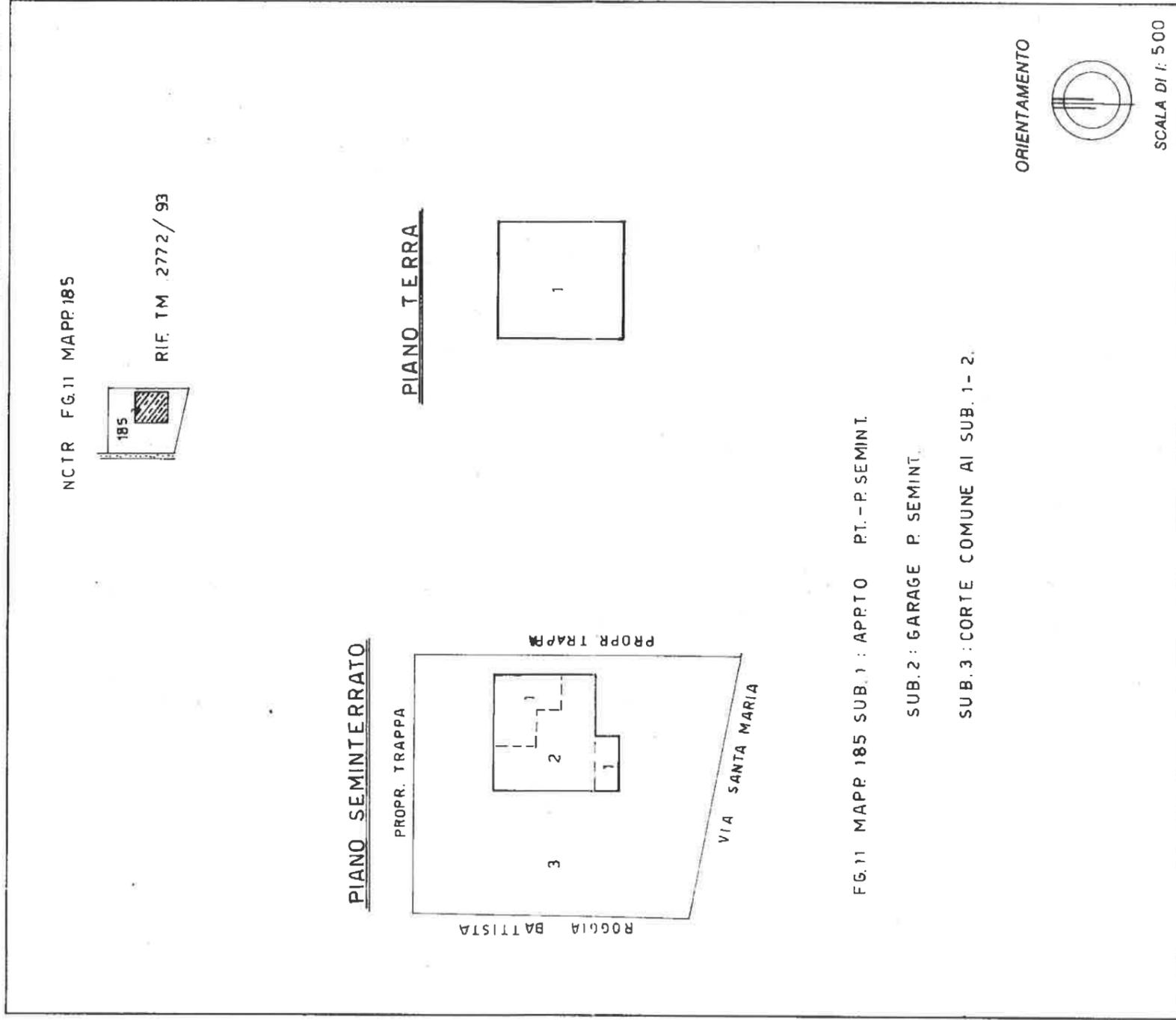


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

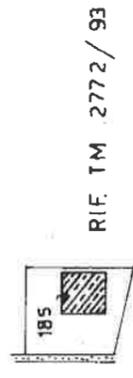
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di QUINZANO D'OGLIO via SANTA MARIA civ.



NCTR FG.11 MAPP.185



FG.11 MAPP 185 SUB.1 : APPTO PT.-P.SEMINT.

SUB.2 : GARAGE P.SEMINT.

SUB.3 :CORTE COMUNE AI SUB.1-2.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F.11.....
n. 185 sub.

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
MANCINI TIBERIO

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **BRESCIA** n. 2916
data 04-05-93 Firma

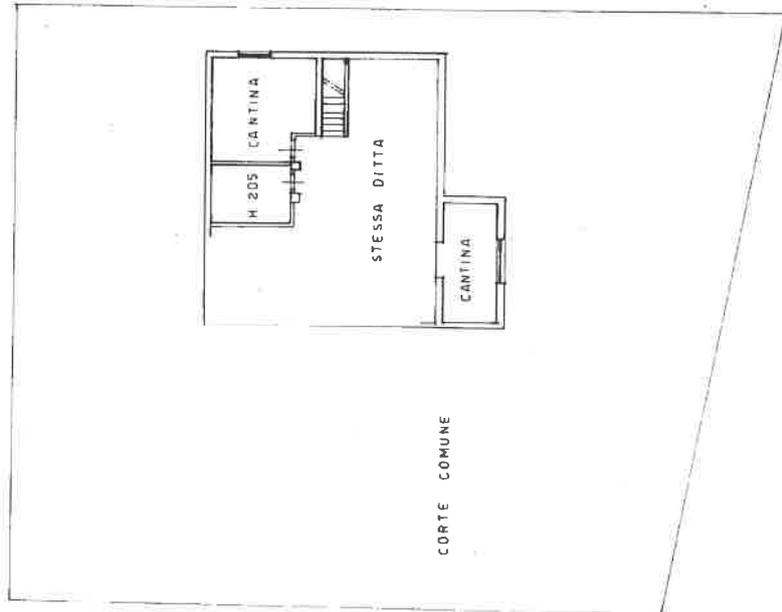
9294

MODULARIO
P. 179 - 180 - 181

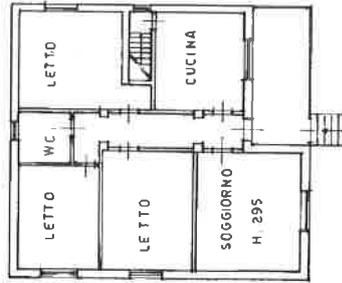


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.r.u. in Comune di **QUINZANO D'OGGIO** VIA **SANTA MARIA**

MOD. AN (CFU)
LIRE
605
CIV



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali

Compiata da: **GEOMETRA**
Alf. n. **MANCINI**
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

Alf. n. **112311**
sub **1**
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **BRESCIA**



2294

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di **QUINZANO D'OGGIO** (H140) - < Sezione **185** - Foglio **41** - Particella **183** - Subalterno: **1** >
VIA SANTA MARIA piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487



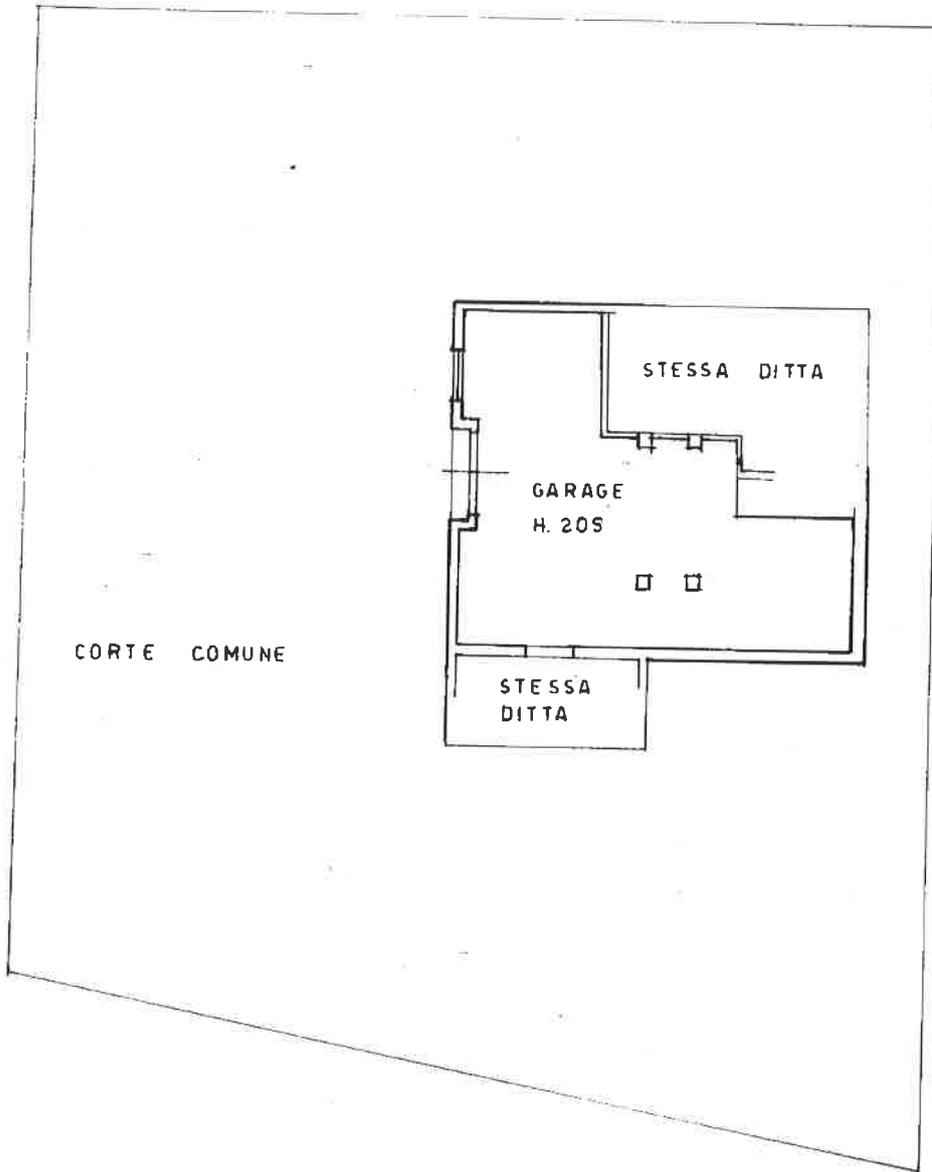
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

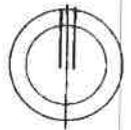
Planimetria di u.i.u. in Comune di QUINZANO D'OGGIO via SANTA MARIA

CIV



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
MANCINI TIBERIO

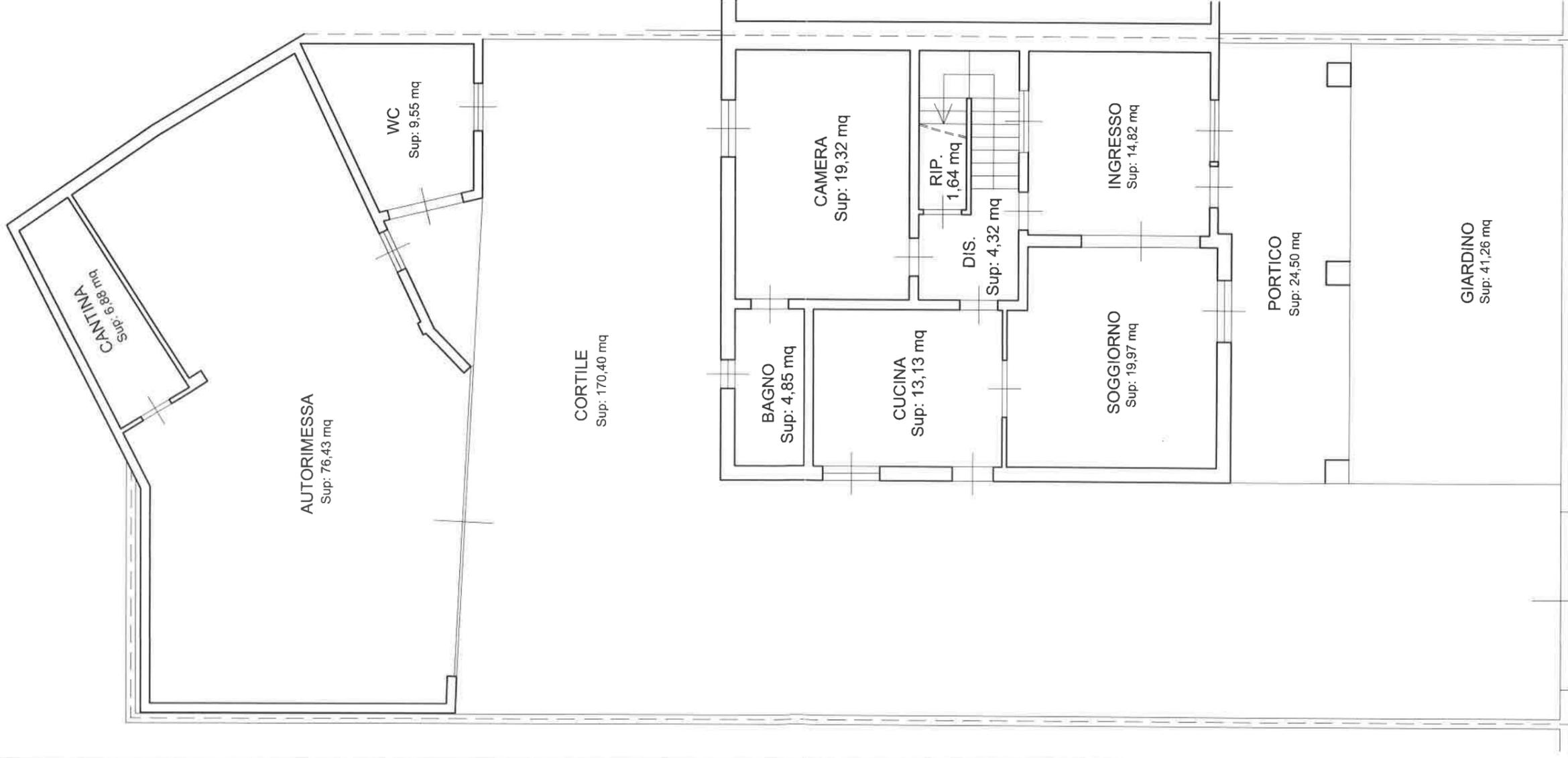
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/05/1993 - Data: 16/03/2017 - n. T283013 - Richiedente: BNCGR175P18B157E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

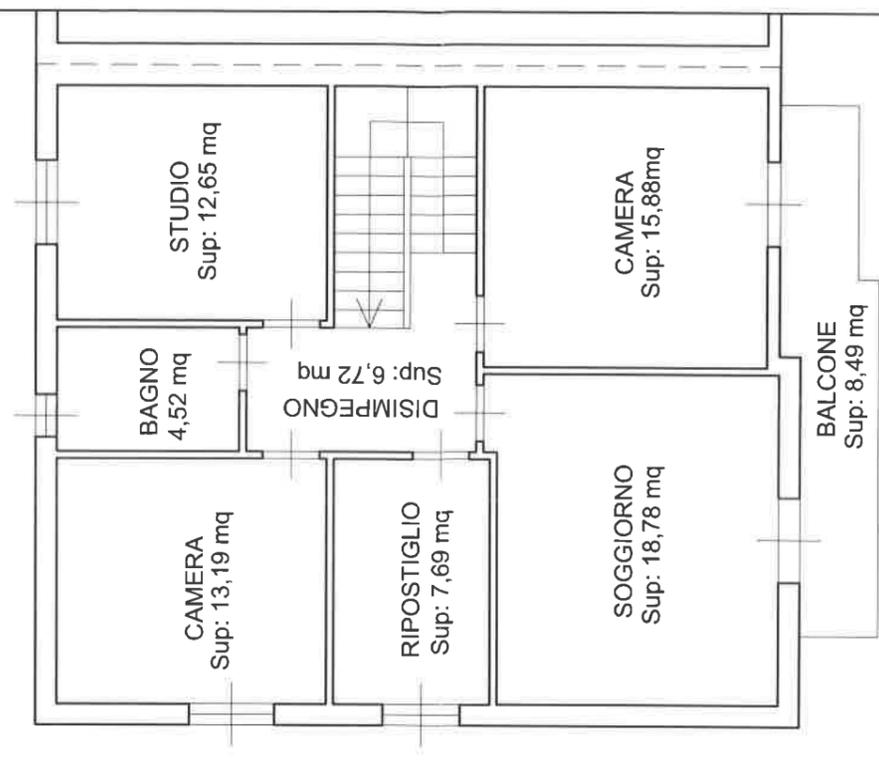
data 04-05-93 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di QUINZANO D'OGGIO (H140) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 11 - Particella: 185 - Subalterno: 2 >
VIA SANTA MARIA piano: S1

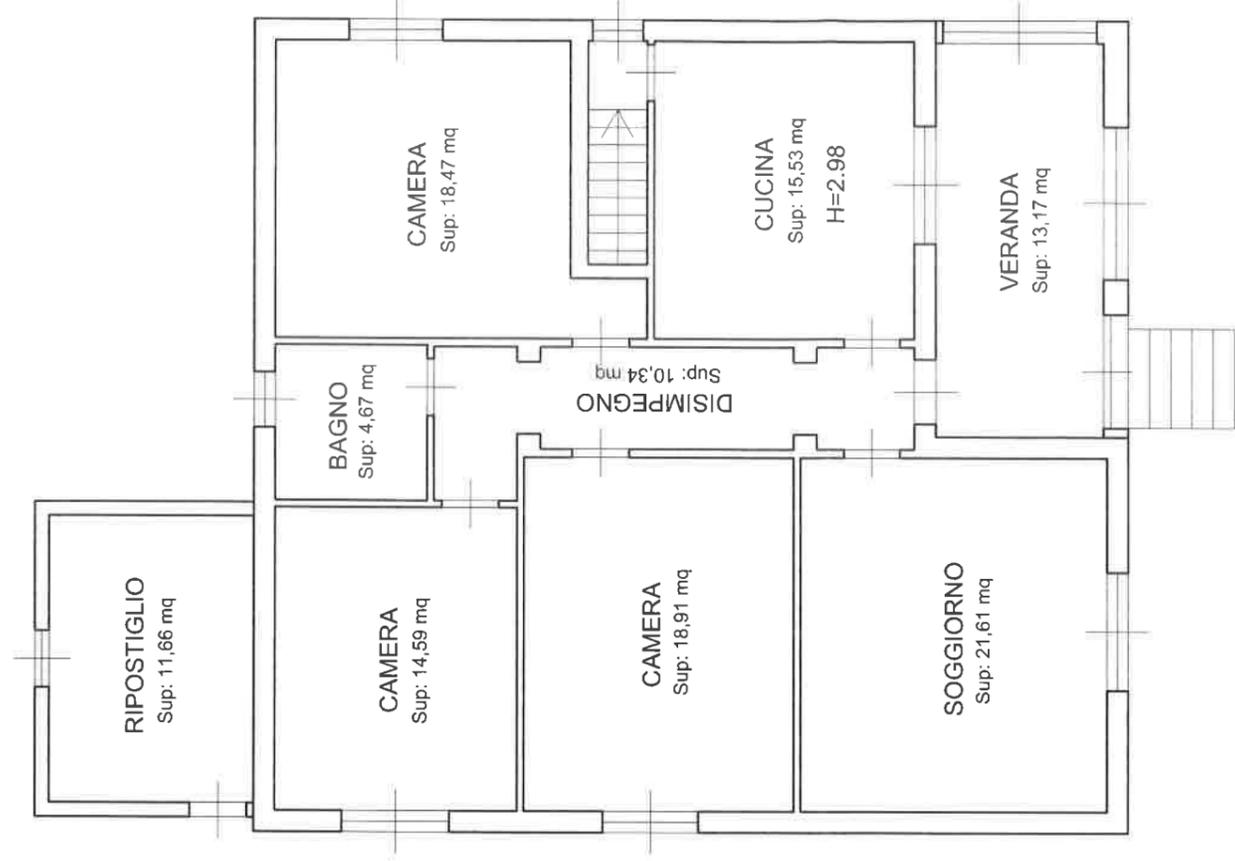
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



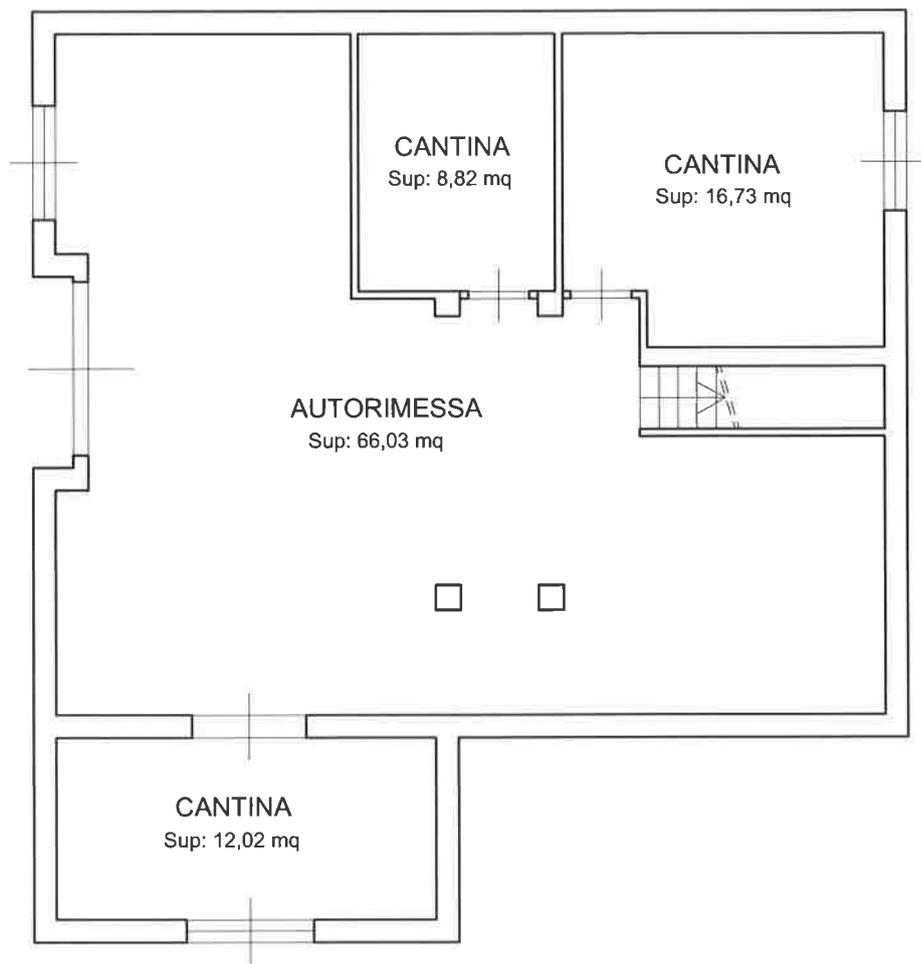
PIANO TERRA



CORTILE ESCLUSIVO
Sup: 582,22 mq

VIA SANTA MARIA

PIANO SEMINTERRATO



TRIBUNALE DI BRESCIA

Es. Imm. 820/2015

GOT Dr.ssa Liana Zaccara

Giudice dell'esecuzione Dr. Raffaele Del Porto

promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOC. COOP.
assistita Avv.to Francesco Cesare Palermo

Parti Intervenute: SPV PROJECT 155 S.R.L.
assistita Avv.to Giulio Rossetto

UNIPOL BANCA S.P.A.
assistita Avv.to Claudia Domenichini

BANCA POPOLARE DI BERGAMO
assistita Avv.to Flavio Garrone

contro:

ALLEGATO "F"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 - SAN PAOLO

FOTO 1 - PROSPETTO OVEST



FOTO 2 - PROSPETTO NORD



FOTO 3 –PROSPETTO EST



FOTO 4 – PORTICO



FOTO 5 – INGRESSO



FOTO 6 – SOGGIORNO



FOTO 7 - CUCINA



FOTO 8 - BAGNO



FOTO 9 - CAMERA



FOTO 10 - VANO SCALA



FOTO 11 - DISIMPEGNO

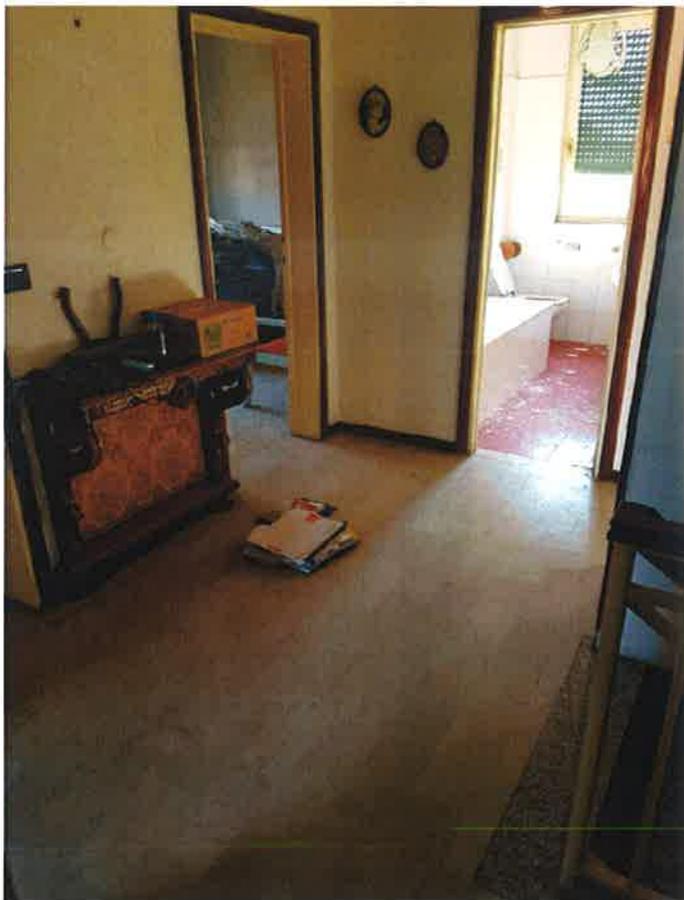


FOTO 12 - SOGGIORNO



FOTO 13 - CAMERA



FOTO 14 - STUDIO



FOTO 15 - BAGNO

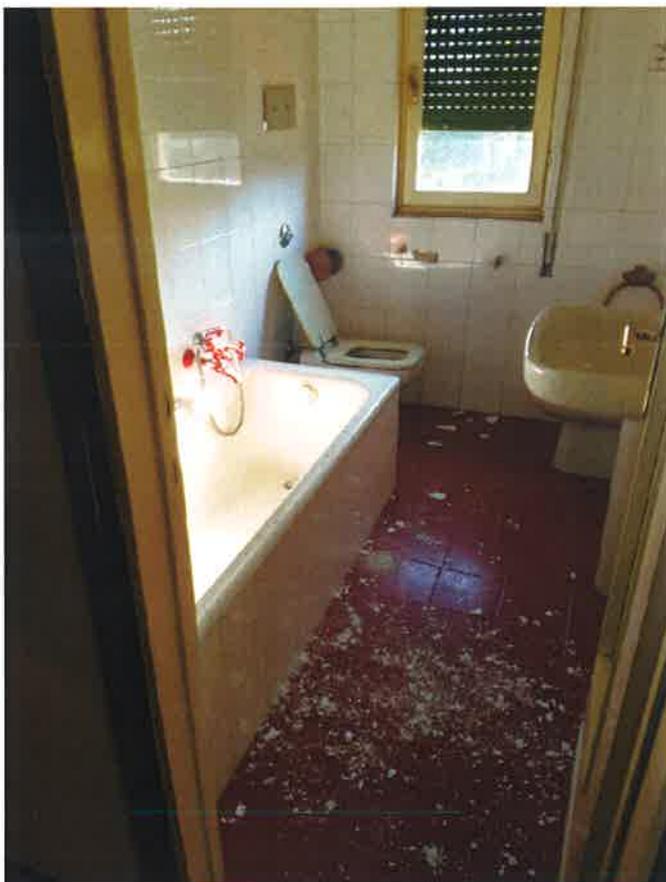


FOTO 16 - CAMERA



FOTO 17 - RIPOSTIGLIO



FOTO 18 - BALCONE



FOTO 19 - PROSPETTO AUTORIMESSA E WC ESTERNO



FOTO 20 - AUTORIMESSA

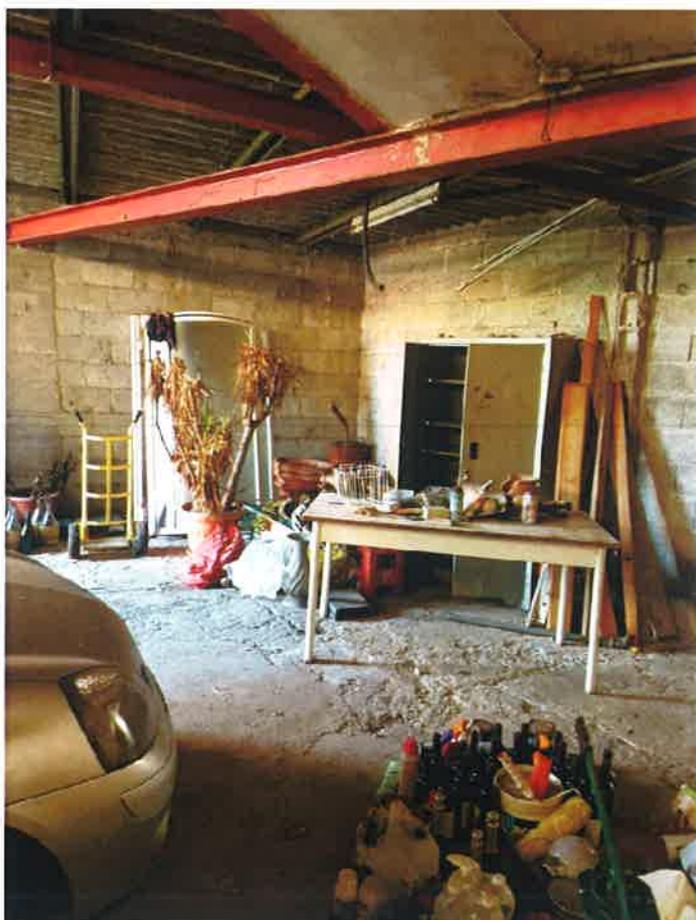


FOTO 21 - CANTINA



FOTO 22 - INGRESSO CARRAIO



TRIBUNALE DI BRESCIA

Es. Imm. 820/2015

GOT Dr.ssa Liana Zaccara

Giudice dell'esecuzione Dr. Raffaele Del Portò

promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOC. COOP.
assistita Avv.to Francesco Cesare Palermo

Parti Intervenute: SPV PROJECT 155 S.R.L.
assistita Avv.to Giulio Rossetto

UNIPOL BANCA S.P.A.
assistita Avv.to Claudia Domenichini

BANCA POPOLARE DI BERGAMO
assistita Avv.to Flavio Garrone

contro:

ALLEGATO "F"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 2 - QUINZANO D'OGLIO

FOTO 1 - PROSPETTO SUD



FOTO 2 - PROSPETTO EST



FOTO 3 –PROSPETTO SUD/OVEST



FOTO 4 – PROSPETTO NORD



FOTO 5 – INGRESSO CARRAIO



FOTO 6 – VERANDA



FOTO 7 – DISIMPEGNO



FOTO 8 – CUCINA



FOTO 9 - SOGGIORNO



FOTO 10 - CAMERA



FOTO 11 - CAMERA



FOTO 12 - BAGNO



FOTO 13 - CAMERA



FOTO 14 - CANTINA



FOTO 15 - AUTORIMESSA



FOTO 16 - AUTORIMESSA E VANO SCALA



FOTO 17 - CANTINA



FOTO 18 - CANTINA



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di acquisto (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratto PGT (Allegato D)
5. Planimetria (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F)
7. Certificati (allegato G)
8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato H)
9. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato I)

11. 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;
- fase del mercato immobiliare.

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 *Terziario: 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 *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.*

¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.*

¹⁹ *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.*

²⁰ *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*

²¹ *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.*

²² *Rapporto mercantile superficiale (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

²³ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

²⁴ *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).*

²⁵ *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.*

²⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁷ *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).*

²⁸ *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.*

²⁹ *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).*

³⁰ *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.*

³¹ *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).*

³² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁴ *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.*

³⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁶ *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.*

³⁷ *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.*

³⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

³⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁰ *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.*

⁴¹ *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.*

⁴² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴³ *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).*

⁴⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *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.*

⁴⁷ *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).*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *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).*

⁵² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵⁴ *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.*

⁵⁵ *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*

⁵⁶ *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.*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *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.*

⁶⁰ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

⁶¹ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

⁶² *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

⁶³ *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle*

superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁶⁴ *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.*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *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.*

⁶⁸ *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.*

⁶⁹ *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.*