

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. 274 / 2019

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: BRUNO SIMONETTA

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima

[REDACTED]

Esperto incaricato

ARCH. FRASSINE GIORGIO

Via Valcamonica, 17/a – Brescia (BS)
 CF FRS GRG 71A29 B157X
 Tel 328 9384934
 Mail frassine.giorgio@gmail.com
 Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it
 Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942



Timbro e firma 

Date

Nomina dell'esperto	11 GIU 2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20 GIU 2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	16 SET 2019 → 31 OTT 2019 → 02 DIC 2019
Udienza per determinazione modalità di vendita	16 OTT 2019 → 20 NOV 2019 → 08 GEN 2020

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. _1/4_

Descrizione sintetica

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16.

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005.

L'edificio intero risulta in un decoroso stato di mantenimento, anche se alcuni intonaci sono rovinati e la cosa più preoccupante è un problema di cedimento (non strutturale) dei pavimenti dei vialetti esterni.

La palazzina è stata progettata a "ferro di cavallo". Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'unità abitativa si trova a Nord-Ovest in testa alla forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.: Soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura sul fondo.

A sinistra vi sono le scale che portano alla zona notte al piano primo, e al piano interrato.

A corredo del piano Terra si ha un disimpegno ed un bagno di servizio per gli ospiti.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Primo.

Salite le scale dal Piano Terra, ci si trova in un disimpegno che porta alle 3 Camere (una matrimoniale e due singole) e al bagno comune. Nella camera matrimoniale vi è un'ulteriore bagno padronale. Inoltre si hanno 2 logge sui lati opposti dell'unità.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia, una cantinetta, un grande ripostiglio/taverna e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Ubicazione	Via San Carlo 16 – Muscoline (BS)
Identificativi catastali	UNITA' PRINCIPALI: Catasto Fabbr. – Comune di Muscoline Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.1-15-44-50 e Quote proporzionali di: PISCINA Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.58; CABINA ELETTRICA Sez. MUS- Fg.5- Part.4269.
Quota di proprietà	CPC – Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liquidazione <u>Proprietà (100%)</u>
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2008 e 2015) Atto tra vivi - Compravendita
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	290.000,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	260.000,00 €
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	<u>Si rileva alla data della stima una situazione di parziale recupero del ciclo immobiliare che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.</u>

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___ 41 ___
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___ 42 ___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___ 42 ___

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2019 - Registro Particolare 92 Registro Generale 725
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13122/9719 del 07/02/2019
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
 ESECUTIVO
 Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2493
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3337 del 28/03/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
 Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO NR. _2/4_

Descrizione sintetica

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16.

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005.

L'edificio intero risulta in un decoroso stato di mantenimento, anche se alcuni intonaci sono rovinati e la cosa più preoccupante è un problema di cedimento (non strutturale) dei pavimenti dei vialetti esterni.

La palazzina è stata progettata a "ferro di cavallo". Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'unità abitativa si trova a Sud-Ovest nella forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.: Soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura sul fondo.

A destra vi sono le scale che portano alla zona notte al piano primo, e al piano interrato.

A corredo del piano Terra si ha un disimpegno ed un bagnetto di servizio per gli ospiti.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Primo.

Salite le scale dal Piano Terra, ci si trova in un disimpegno che porta alle 3 Camere (una matrimoniale e due singole) e al bagno comune. Inoltre si hanno 2 logge sui lati opposti dell'unità.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Ubicazione	Via San Carlo 16 – Muscoline (BS)
Identificativi catastali	UNITA' PRINCIPALI: Catasto Fabbr. – Comune di Muscoline Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.4-18-47 e Quote proporzionali di: PISCINA Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.58; CABINA ELETTRICA Sez. MUS- Fg.5- Part.4269.
Quota di proprietà	CPC – Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liquidazione <u>Proprietà (100%)</u>
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2008 e 2015) Atto tra vivi - Compravendita
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	210.000,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	190.000,00 €
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	<u>Si rileva alla data della stima una situazione di parziale recupero del ciclo immobiliare che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.</u>

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>74</u>
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>75</u>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>75</u>

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2019 - Registro Particolare 92 Registro Generale 725
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13122/9719 del 07/02/2019
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
 ESECUTIVO
 Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2493
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3337 del 28/03/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
 Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO NR. _3/4_

Descrizione sintetica

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16.

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005.

L'edificio intero risulta in un decoroso stato di mantenimento, anche se alcuni intonaci sono rovinati e la cosa più preoccupante è un problema di cedimento (non strutturale) dei pavimenti dei vialetti esterni.

La palazzina è stata progettata a "ferro di cavallo". Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'unità abitativa si trova a Sud-Est nella forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.: Soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura sul fondo.

A sinistra vi sono le scale che portano al piano interrato.

Sul fondale del locale soggiorno/cottura si ha un disimpegno che ripartisce le due camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno comune. Inoltre la camera matrimoniale è dotata di un bagno proprio, anch'esso di buone dimensioni.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Ubicazione	Via San Carlo 16 – Muscoline (BS)
Identificativi catastali	UNITA' PRINCIPALI: Catasto Fabbr. – Comune di Muscoline Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.9-23-42 e Quote proporzionali di: PISCINA Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.58; CABINA ELETTRICA Sez. MUS- Fg.5- Part.4269.
Quota di proprietà	CPC – Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liquidazione <u>Proprietà (100%)</u>
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2008 e 2015) Atto tra vivi - Compravendita
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	185.000,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	165.000,00 €
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	<u>Si rileva alla data della stima una situazione di parziale recupero del ciclo immobiliare che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.</u>

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>107</u>
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>108</u>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>108</u>

LimitazioniAssunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2019 - Registro Particolare 92 Registro Generale 725
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13122/9719 del 07/02/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2493

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3337 del 28/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO NR. _4/4_

Descrizione sintetica

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16.

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005.

L'edificio intero risulta in un decoroso stato di mantenimento, anche se alcuni intonaci sono rovinati e la cosa più preoccupante è un problema di cedimento (non strutturale) dei pavimenti dei vialetti esterni.

La palazzina è stata progettata a "ferro di cavallo". Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'unità abitativa si trova a Nord-Est in testa alla forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.: Soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura sul fondo.

A destra vi sono le scale che portano alla zona notte al piano primo, e al piano interrato.

A corredo del piano Terra si ha un disimpegno ed un bagno di servizio per gli ospiti.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Primo.

Salite le scale dal Piano Terra, ci si trova in un disimpegno che porta alle 3 Camere (una matrimoniale e due singole) e al bagno comune. Nella camera matrimoniale vi è un'ulteriore bagno padronale. Inoltre si hanno 2 logge sui lati opposti dell'unità.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia, una cantinetta, un grande ripostiglio/taverna e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Ubicazione	Via San Carlo 16 – Muscoline (BS)
Identificativi catastali	UNITA' PRINCIPALI: Catasto Fabbr. – Comune di Muscoline Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.10-24-43 e Quote proporzionali di: PISCINA Sez. MUS- Fg.5- Part.4396- Sub.58; CABINA ELETTRICA Sez. MUS- Fg.5- Part.4269.
Quota di proprietà	CPC – Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liquidazione <u>Proprietà (100%)</u>
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2008 e 2015) Atto tra vivi - Compravendita
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	290.000,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	260.000,00 €
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	<u>Si rileva alla data della stima una situazione di parziale recupero del ciclo immobiliare che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.</u>

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___ 140 ___
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___ 141 ___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___ 141 ___

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2019 - Registro Particolare 92 Registro Generale 725
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13122/9719 del 07/02/2019
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
 ESECUTIVO
 Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2493
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3337 del 28/03/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
 Nota disponibile in formato elettronico

Indice

LOTTO 1 DI 4

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	17
2.	Inquadramento dell'immobile	18
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	24
4.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	33
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	33
4.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	36
4.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	38
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	42
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	43
7.	Analisi estimativa	44
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	48
9.	Dichiarazione di rispondenza	49

LOTTO 2 DI 4

10.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	50
11.	Inquadramento dell'immobile	51
12.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	57
13.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	66
13.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	66
13.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	69
13.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	71
14.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	75
15.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	76
16.	Analisi estimativa	77
17.	Riepilogo dei valori di stima.....	81
18.	Dichiarazione di rispondenza	82

LOTTO 3 DI 4

19.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	83
20.	Inquadramento dell'immobile	84
21.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	90
22.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	99
22.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	99
22.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	102

22.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	104
23.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	108
24.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	109
25.	Analisi estimativa	110
26.	Riepilogo dei valori di stima.....	114
27.	Dichiarazione di rispondenza	115

LOTTO 4 DI 4

28.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	116
29.	Inquadramento dell'immobile	117
30.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	123
31.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	132
31.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	132
31.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	135
31.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	137
32.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	141
33.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	142
34.	Analisi estimativa	143
35.	Riepilogo dei valori di stima.....	147
36.	Dichiarazione di rispondenza	148
37.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	149
38.	Bibliografia	150
39.	Note di riferimento	151

**LOTTO NR. 1 DI 4
IMMOBILE RESIDENZIALE,
1 AUTORIMESSA,
2 POSTI AUTO SCOPERTI,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/07/2019, 13/11/2019);

Ispezione ipotecaria (17/11/2019, 19/11/2019);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (19/11/2019)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (30-31/07/2019).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe – Comune di Muscoline (24/10/2019).

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

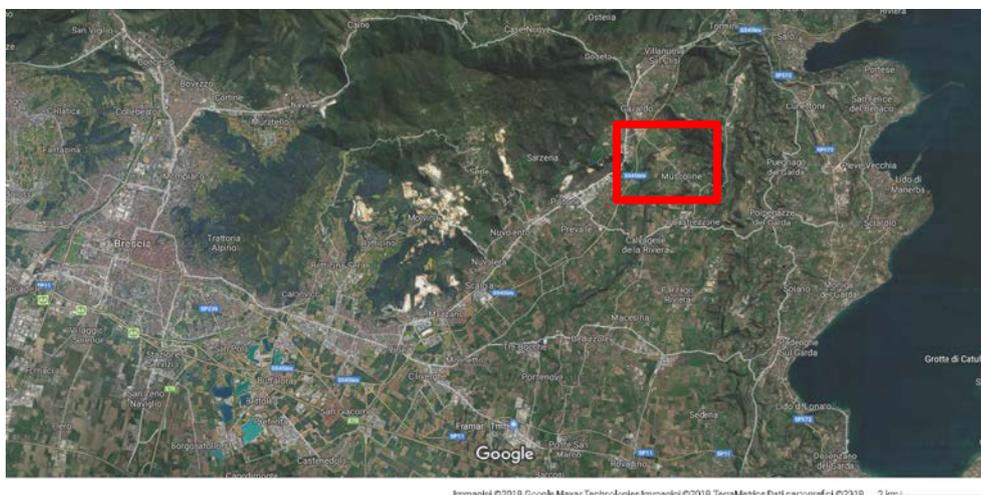
Localizzazione²

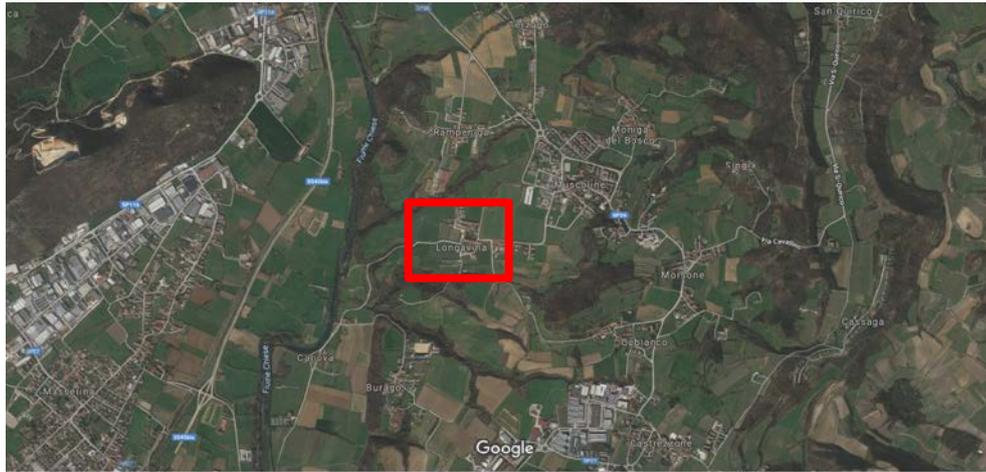
- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica





Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 200 m



Immagini ©2015 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 100 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 50 m



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico
 fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

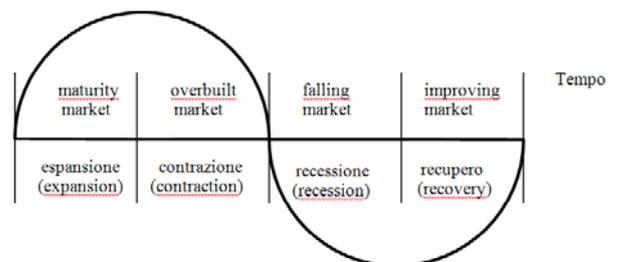
- appartamento
 appartamento (antico)
 appartamento (loft¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 auto rimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero)
 altro

 Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: Struttura intelaiata in C.A.
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: Solai in latero cemento e travi intelaiate.
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: Struttura in cordoli in C.A. travi di legno. Copertura in Tegole.
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra.
<input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: Presenti. No Cappotto isolante sulle pareti.
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: Muratura in laterizio.
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: In Legno e vetro doppia camera, con ante cieche in legno.
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: Porte cieche in Legno.
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: Parquet e Ceramica.
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: Autonomo con Caldaia a Gas, Radiatori e termoarredi.
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia.
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: Presente.
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Presente.
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: E' presente la predisposizione.
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: Fognatura comunale.
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: Prospetti in Intonaco, pilastri rivestiti in mattoni pieni e travi a vista e gronda in legno; Canali di gronda in lamiera preverniciata; Pluviali in lamiera preverniciata; Copertura con tegole.
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 2 piani fuori terra + 1 interrato.
<input type="checkbox"/> Altro	:

- Dimensione** ¹⁵
- Piccola
 Media
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶
- Lato acquirente
- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Lato venditore
- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Forma di mercato**¹⁷
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²
- Filtering**²³
- Assente
 Up
 Down
- Fase del mercato immobiliare**²⁴
- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello
del prezzo



Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via San Carlo n°16, lato Sud dell'area comune. L'ingresso carraio e pedonale è composto da cancello in ferro battuto e pilastri in marmo bianco che assieme ad un muro antico in pietra e parti di recinzioni sempre in ferro, delimitano tutta

l'area del complesso residenziale. Il collegamento tra la strada comunale e l'abitazione avviene tramite una serie di aree urbanizzate comuni che portano alle varie proprietà private che compongono il complesso residenziale.

L'unità abitativa si trova a Nord-Ovest in testa alla forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato, ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso non blindata (trattasi di porta finestra con serratura e doppia anta cieca in legno, anch'essa con serratura), riparato dal portico esterno, ci si trova nella zona giorno dell'unità, al piano terra.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.

L'ingresso da direttamente su un soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura/cucina sul fondo, suddivisi da pareti che non chiudono completamente.

A sinistra vi sono le scale che portano alla zona notte al piano primo, e al piano interrato (entrambe in marmo bianco di Botticino).

A corredo del piano Terra si ha, una porta da cui si accede ad un disimpegno e ad un bagno di servizio per gli ospiti. I pavimenti del piano Terra sono in ceramica.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Primo.

Salite le scale dal Piano Terra, ci si trova in un disimpegno abbastanza angusto che porta alle 3 Camere (una matrimoniale e due singole) e al bagno comune di buone dimensioni. Nella camera matrimoniale vi è un'ulteriore bagno padronale, anch'esso di buone dimensioni. Inoltre si hanno 2 logge sui lati opposti dell'unità, per la camera matrimoniale e per una delle 2 camere singole. I pavimenti del Piano Primo sono in parquet, eccetto i bagni e le logge che sono in ceramica.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia, una cantinetta, un grande ripostiglio/taverna e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto. I pavimenti dei locali sono in monocottura, mentre quelli dell'autorimessa sono in cemento.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹ Comune Censuario

Muscoline (F820)

 Tipologia Catasto Terreni Fabbricati **Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)** Sezione MUS Foglio 5 Particella 4396 Subalterno 1 **Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA)** Sezione MUS Foglio 5 Particella 4396 Subalterno 15**A questo si aggiunge:**

Posto auto scoperto, già inserito nel contratto di Locazione

 Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO 1) Sezione MUS Foglio 5 Particella 4396 Subalterno 44

Posto auto scoperto, inserito a mia discrezione nel LOTTO 1

 Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO 2) Sezione MUS Foglio 5 Particella 4396 Subalterno 50

Quota proporzionale di Piscina

 Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA) Sezione MUS Foglio 5 Particella 4396 Subalterno 58

Quota proporzionale di Cabina Elettrica

 Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.) Sezione MUS Foglio 5 Particella 4269 Subalterno

Identificativo Terreno

- Sezione
 Foglio
 Particella

Confini

Indicare i confini catastali della particella 4396

- Nord mapp. 73/1553/1567
 Sud mapp. 63/4198/4196
 Est mapp. 3806
 Ovest mapp. 4043

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore NO
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 30-31 / 07 / 2019

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale m2 66,40 + 70,10= 136,50

Superficie secondarie

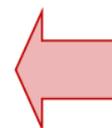
Indice mercantile³⁵

- | | | | |
|---|----|---------------|---------|
| <input type="checkbox"/> Balcone | m2 | _____ , _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Terrazza | m2 | _____ , _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Veranda | m2 | _____ , _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶ | m2 | _____ , _____ | _____ % |

<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____ 11,90 _____	_____ 50 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	_____ 31,10 _____	_____ 60 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____ 3,60 _____	_____ 50 _____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____ 15,80 _____	_____ 50 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____ 33,60 _____	_____ 60 _____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____ 25,00 _____	_____ 30 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____ 330,00 _____	_____ 10 _____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m² 231,47



Caratteristiche qualitative

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

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, una piccola frazione, ma anche una zona tranquilla, con pochi rumori e immersa nel verde;
- Una buona qualità edificatoria. Un buon livello di finiture;
- La piscina;
- Le aree comuni non anguste.

caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, lontano dai servizi necessari per una famiglia;
- Le parti comuni, soprattutto i vialetti e le fioriere della zona con la fontana centrale, che sono lasciate all'abbandono (sembra che non ci fossero i fondi per intervenire, dato che il proprietario esecutato era in arretrato con le spese, mentre adesso la situazione si sarebbe sbloccata);
- Gli intonaci scrostati dei muri perimetrali, anch'essi sono stati lasciati all'abbandono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO TERRA e PRIMO (ALLOGGIO)
PIANO INTERRATO (CANTINA, TAVERNA, LAVANDERIA E
AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

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

N. servizi⁴⁵

__3__

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _2005_

Impianti in dotazione Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : vetustà (anni) _____ Predisposizione : vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : vetustà (anni) _____ Solare termico (produzione acqua calda) Presente : vetustà (anni) _____ Assente Elettrico Presente : vetustà (anni) _2005_ Assente

- Idraulico Presente : vetustà (anni) _2005____
 Assente
- Antifurto Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
 Presente
- Acusico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵
- Funzionalità dell' immobile⁶⁶**
- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹
- Finiture dell'immobile⁷⁰**
- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³
- Altro**

4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 2002/2005

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. ED. 191 del 24/06/2003
 PRAT. ED. 156 del 03/10/2003
 D.I.A. 47 del 23/04/2004
 D.I.A. 214 del 28/01/2005
 D.I.A. 216 del 24/12/2004
 AGIBILITA' 540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12/_08/_2019_

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si se Si, inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si, inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole)
 "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Vincoli ambientali No
 Si se Si, quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si, quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvovati ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

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

No, perché

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

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al:

Foglio __5__ Sezione _MUS_ particella __4396__

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 1 categoria A/2 classe 5 consistenza 7,5 vani Rendita € 600,38

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 15 categoria C/6 classe 3 consistenza 34mq Rendita € 53,68

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 44 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 50 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:

PISCINA

Foglio __5__ Sezione _MUS_ particella __4396__ Sub. __58__
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio __5__ Sezione _MUS_ particella __4269__ Sub. __
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
 Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento

 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

30 / _07_ / _2019_ e _13_ / _11_ / _2019_

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito 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;

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

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

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

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

A) Immobili principali, ovvero:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 1 | (ABITAZIONE PRINCIPALE) |
| - Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 15 | (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO) |
| - Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 44 | (POSTO AUTO ESTERNO) |
| - Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 50 | (POSTO AUTO ESTERNO) |

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2008)

- | | |
|-------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi – Compravendita |
| - Notaio | : Giovannella Condò |
| - Data atto: | : 31/07/2008 |
| - Repertorio | : 5323/2571 |
| - Estremi registrazione | : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571 |
| - Estremi trascrizione | : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008 |

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

B) Quota proporzionale di immobili:

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4269, Sub. // (CABINA ELETTRICA)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1] 350.077/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesì No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, 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, specificando gli estremi di registrazione
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto | Contratto di Locazione ad uso abitativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno | € 8.760,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rata | mensile € 730,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni | 4 anni + 4 anni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto | 14/APR/2020 + altri 4 anni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione | ID TELEM: TJQ16T003435000MD |
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
- No se No perchè
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 17 / 11 / 2019 e 19 / 11 / 2019

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate, ma sono di modesta entità (VEDASI ALLEGATO);
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali,

si fa presente che il debito per l'Unità immobiliare del LOTTO1 di 4, definita dai subalterni catastali n°1/15/44/50, risulta avere i millesimi di proprietà pari a 123,073 mm (anche in questo caso non si considerano la PISCINA e la CABINA ELETTRICA).

Avendo l'esecutato un debito di €4.422,63, indiviso per gli immobili di sua proprietà, ho fatto la suddivisione del debito, in riferimento delle quote millesimali di ogni singolo lotto costituito.

Da qui ne deriva che il LOTTO 1 di 4, alla data 29/07/2019, ha un debito con la residenza "BORGO ANTICO" di € 1.133,33.

Debito totale a carico dell'esecutato:	€	4.422,63
Millesimi totali a carico dell'esecutato:	mm	480,271
Millesimi relativi al LOTTO1 di 4 (abitazione+autorimessa+2 posti auto):	mm	123,073
Debito a carico del LOTTO1 di 4	€	<u>1.133,33</u>

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

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

Ritengo non vi sia nulla di opponibile all'acquirente. Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Paolo Luciano Ferrari per conto della [REDACTED] per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'"atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.

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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°1/2019) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 1/4			
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, AUTORIMESSA E POSTI AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16,			
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima			
<i>Si fa presente che: la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà eseguita, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.</i>			
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.1 - A/2	edificio		
	piano interrato		
	SNR cantina (50%)	3,60 mq	1,80 mq
	SNR taverna/lavanderia (60%)	31,10 mq	18,66 mq
	piano terra		
	abitazione (100%)	66,40 mq	66,40 mq
	portici/logge/balconi (50%)	15,80 mq	7,90 mq
	SNR area esterna (10%)	330,00 mq	33,00 mq
	piano primo		
	abitazione (100%)	70,10 mq	70,10 mq
portici/logge/balconi (50%)	11,90 mq	5,95 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 1			528,90 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 1			203,81 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.15 - C/6	edificio		
	piano interrato		
	autorimessa (60%)	33,60 mq	20,16 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 15		
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 15			20,16 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.44 - C/6	area condominiale		
	piano terra		
	posto auto di proprietà (30%)	12,50 mq	3,75 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 44		
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 44			3,75 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.50 - C/6	area condominiale		
	piano terra		
	posto auto di proprietà (30%)	12,50 mq	3,75 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 50		
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 50			3,75 mq
Valore economico immobile ESECUTATO			
da "listino dei valori degli immobili (1/2019)" e da "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)"			
		mq commerciali	€ /mq
			totale €
SUB.1	Valore Immobile oggetto di stima	203,81 mq	x 1 300,00 € = 264 953,00 €
SUB.15	Valore Immobile oggetto di stima	20,16 mq	x 1 300,00 € = 26 208,00 €
SUB.44	Valore Immobile oggetto di stima	3,75 mq	x 1 300,00 € = 4 875,00 €
SUB.50	Valore Immobile oggetto di stima	3,75 mq	x 1 300,00 € = 4 875,00 €
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 1/15/44/50)			= 291 161,00 €
Valore FINALE immobile			
	€ VALORE IMMOBILE	€ SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/07/2019	€ IMMOBILE
LOTTO	€ 291 161,00	-€ 1 133,33	= € 290 027,67
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 di 4 (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 1/15/44/50)			= 290 027,67 €

Unità indivisa € 290.027,67 arrotondato in € 290.000,00 euro Duecentonovantamila/00

Come già anticipato, l'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.
Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende quanto è il debito che l'esecutato ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/07/2019.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO

**Unità indivisa € 290.000,00 - 10% = € 261.000,00
arrotondato in € 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)**

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 1 categoria A/2 classe 5 consistenza 7,5 vani Rendita € 600,38

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 15 categoria C/6 classe 3 consistenza 34mq Rendita € 53,68

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 44 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 50 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4269 Sub. ___
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 290.000,00** diconsì Euro Duecentonovantamila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 260.000,00** diconsì Euro Duecentosessantamila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né 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: *Giorgio Frassine*

Data rapporto valutazione: 02/GEN/2019

**LOTTO NR. 2 DI 4
IMMOBILE RESIDENZIALE,
1 AUTORIMESSA,
1 POSTO AUTO SCOPERTO,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.**

10. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/07/2019, 13/11/2019);

Ispezione ipotecaria (17/11/2019, 19/11/2019);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (19/11/2019)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (30-31/07/2019).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

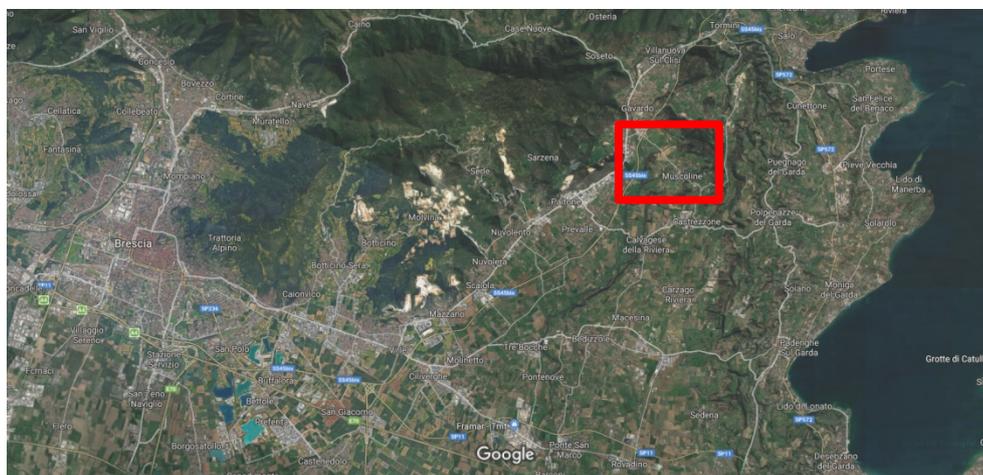
Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe – Comune di Muscoline (24/10/2019).

11. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

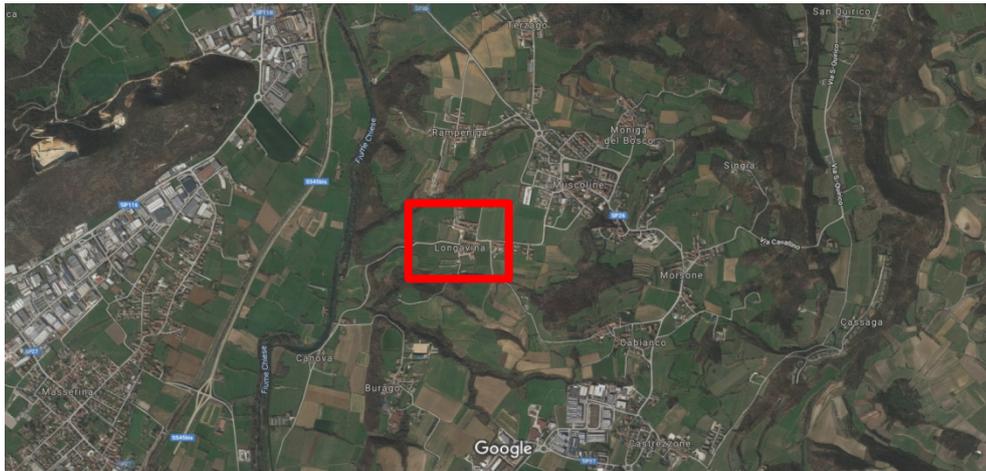
- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

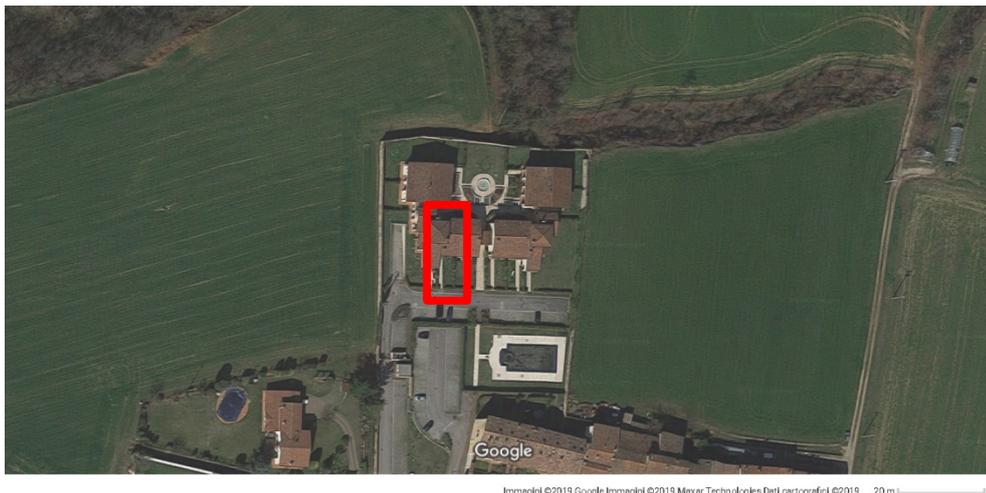
Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

Immagini ©2019 Google, Mapbox Technologies, Immagini ©2019 TerraMetrics, Dati cartografici ©2019 2 km





Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico
 fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
 appartamento (antico)
 appartamento (loft¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 auto rimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero)
 altro

Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : Struttura intelaiata in C.A.
- Solai : Solai in latero cemento e travi intelaiate.
- Copertura : Struttura in cordoli in C.A. travi di legno. Copertura in Tegole.
- Murature perimetrali : In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra.
- Coibentazioni/Isolamenti : Presenti. No Cappotto isolante sulle pareti.
- Divisori tra unità : Muratura in laterizio.
- Infissi esterni : In Legno e vetro doppia camera, con ante cieche in legno.
- Infissi interni : Porte cieche in Legno.
- Pavimenti e rivestimenti : Parquet e Ceramica.
- Impianto riscaldamento : Autonomo con Caldaia a Gas, Radiatori e termoarredi.
- Impianto sanitario : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia.
- Impianto gas : Presente.
- Impianto elettrico : Presente.
- Impianto climatizzazione : E' presente la predisposizione.
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : Fognatura comunale.
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : Prospetti in Intonaco, pilastri rivestiti in mattoni pieni e travi a vista e gronda in legno;. Canali di gronda in lamiera preverniciata; Pluviali in lamiera preverniciata; Copertura con tegole.
- N. totale piani : 2 piani fuori terra + 1 interrato.
- Altro :

Dimensione ¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

 Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²

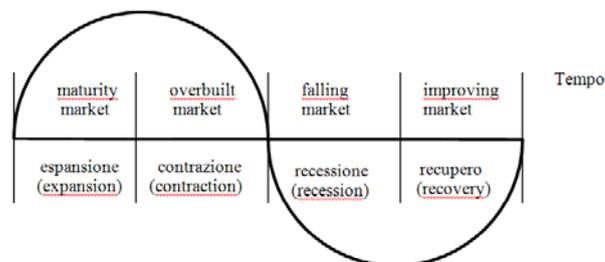
 Filtering²³

- Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello del prezzo

 **Altro**

12. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via San Carlo n°16, lato Sud dell'area comune. L'ingresso carraio e pedonale è composto da cancello in ferro battuto e pilastri in marmo bianco che assieme ad un muro antico in pietra e parti di recinzioni sempre in ferro, delimitano tutta

l'area del complesso residenziale. Il collegamento tra la strada comunale e l'abitazione avviene tramite una serie di aree urbanizzate comuni che portano alle varie proprietà private che compongono il complesso residenziale.

L'unità abitativa si trova a Sud-Ovest della forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato, ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso non blindata (trattasi di porta finestra con serratura e doppia anta cieca in legno, anch'essa con serratura), riparato dal portico esterno, ci si trova nella zona giorno dell'unità, al piano terra.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.

L'ingresso da direttamente su un soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura/cucina sul fondo, formando un unico spazio.

A destra vi sono le scale che portano alla zona notte al piano primo, e al piano interrato (entrambe in marmo bianco di Botticino).

A corredo del piano Terra si ha una porta da cui si accede ad un disimpegno e ad un bagnetto di servizio per gli ospiti. I pavimenti del piano Terra sono in ceramica.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Primo.

Salite le scale dal Piano Terra, ci si trova in un disimpegno abbastanza angusto che porta alle 3 Camere (una matrimoniale e due singole) e al bagno comune di buone dimensioni. Inoltre si hanno 2 logge sui lati opposti dell'unità, per la camera matrimoniale e per una delle 2 camere singole. I pavimenti del Piano Primo sono in parquet, eccetto i bagni e le logge che sono in ceramica.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto (in questo momento è utilizzata come locale ripostiglio. I pavimenti dei locali sono in monocottura, compresi quelli dell'autorimessa.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Muscoline (F820) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 18 |

A questo si aggiunge:

Posto auto scoperto, già inserito nel contratto di Locazione

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO 1) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 47 |
|--|---|

Quota proporzionale di Piscina

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 58 |
|---|---|

Quota proporzionale di Cabina Elettrica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4269
<input type="checkbox"/> Subalterno |
|--|---|

 Identificativo Terreno

- | |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Sezione |
| <input type="checkbox"/> Foglio |
| <input type="checkbox"/> Particella |

Confini

Indicare i confini catastali della particella 4396

- | | |
|---|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | mapp. 73/1553/1567 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | mapp. 63/4198/4196 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | mapp. 3806 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 4043 |

Consistenza

- Rilievo
 Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco
 Collaboratore NO
- Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 30-31 / 07 / 2019

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

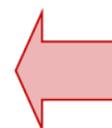
Superficie principale m2 54,00 + 53,90= 107,90

Superficie secondarie		Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____,	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____,	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m2 <u>11,80</u>	<u>50</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 <u>25,60</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____,	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____,	_____ %

<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____ 12,20 _____	___ 50 ___%
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____ 30,80 _____	___ 60 ___%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____ 12,50 _____	___ 30 ___%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____ 83,40 _____	___ 10 ___%
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____ , _____	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m² **165,83**



Caratteristiche qualitative

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

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, una piccola frazione, ma anche una zona tranquilla, con pochi rumori e immersa nel verde;
- Una buona qualità edificatoria. Un buon livello di finiture;
- La piscina;
- Le aree comuni non anguste.

caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, lontano dai servizi necessari per una famiglia;
- Le parti comuni, soprattutto i vialetti e le fioriere della zona con la fontana centrale, che sono lasciate all'abbandono (sembra che non ci fossero i fondi per intervenire, dato che il proprietario esecutato era in arretrato con le spese, mentre adesso la situazione si sarebbe sbloccata);
- Gli intonaci scrostati dei muri perimetrali, anch'essi sono stati lasciati all'abbandono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO TERRA e PRIMO (ALLOGGIO)
PIANO INTERRATO (LAVANDERIA E AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

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

N. servizi⁴⁵

__2__

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _2005_

Impianti in dotazione Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : vetustà (anni) _____ Predisposizione : vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : vetustà (anni) _____ Solare termico (produzione acqua calda) Presente : vetustà (anni) _____ Assente Elettrico Presente : vetustà (anni) _2005_ Assente

- Idraulico Presente : vetustà (anni) _2005_
 Assente
- Antifurto Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶** Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰** Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
 Presente
- Acusico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵
- Funzionalità dell' immobile⁶⁶**
- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹
- Finiture dell'immobile⁷⁰**
- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³
- Altro**

13. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

13.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 2002/2005

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. ED. 191 del 24/06/2003
 PRAT. ED. 156 del 03/10/2003
 D.I.A. 47 del 23/04/2004
 D.I.A. 214 del 28/01/2005
 D.I.A. 216 del 24/12/2004
 AGIBILITA' 540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12_/_08_/_2019_

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si se Si, inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si, inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole)
 "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Vincoli ambientali No
 Si se Si, quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si, quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvovati ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

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

No, perché

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

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

13.2 Rispondenza catastale⁷⁶**Immobili identificati in mappa al:**Foglio 5 Sezione MUS particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

 Sub. 4 categoria A/2 classe 5 consistenza 6 vani Rendita € 480,30

AUTORIMESSA COPERTA

 Sub. 18 categoria C/6 classe 3 consistenza 31mq Rendita € 48,03

POSTO AUTO SCOPERTO

 Sub. 47 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01**e Quote proporzionali di immobili:** **PISCINA**Foglio 5 Sezione MUS particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00 **CABINA ELETTRICA**Foglio 5 Sezione MUS particella 4269 Sub.
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00**Si fa presente che:**

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

 30 / 07 / 2019 e 13 / 11 / 2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito 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;

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

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

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

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

13.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità****A) Immobili principali, ovvero:**

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 4 (ABITAZIONE PRINCIPALE)
- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 18 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)
- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 47 (POSTO AUTO ESTERNO)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

B) Quota proporzionale di immobili:**- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4269, Sub. // (CABINA ELETTRICA)****Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 350.077/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 58 (PISCINA COMUNE)**1- Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Gianni Tufano
- Data atto: : 05/11/2008
- Repertorio : 136598/13411
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 05/11/2008 al n.136598/13411
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.8609 e reg. particolare 5793 il 21/11/2008

2- Titolo di provenienza**Rogito notarile (2015)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Caterina Pittiani
- Data atto: : 08/08/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 16/06/2015 al n.1293/690
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.3644 e reg. particolare 2618 il 29/06/2015

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 483.457/1.000.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesì No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, 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, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto Contratto di Locazione ad uso abitativo
- €/anno € 7.200,00
- Rata mensile € 600,00
- Durata in anni 4 anni + 4 anni
- Scadenza contratto 15/NOV/2020 + altri 4 anni
- Estremi registrazione ID TELEM: TJJQ16T017582000HH

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

- Sì
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 17 / 11 / 2019 e 19 / 11 / 2019

14. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate, ma sono di modesta entità (VEDASI ALLEGATO);
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali,

si fa presente che il debito per l'Unità immobiliare del LOTTO 2 di 4, definita dai subalterni catastali n°4/18/47, risulta avere i millesimi di proprietà pari a 66,950 mm (anche in questo caso non si considerano la PISCINA e la CABINA ELETTRICA).

Avendo l'esecutato un debito di €4.422,63, indiviso per gli immobili di sua proprietà, ho fatto la suddivisione del debito, in riferimento delle quote millesimali di ogni singolo lotto costituito.

Da qui ne deriva che il LOTTO 2 di 4, alla data 29/07/2019, ha un debito con la residenza "BORGO ANTICO" di € 616,52.

Debito totale a carico dell'esecutato:	€	4.422,63
Millesimi totali a carico dell'esecutato:	mm	480,271
Millesimi relativi al LOTTO 2 di 4 (abitazione+autorimessa+1 posto auto):	mm	66,950
Debito a carico del LOTTO 2 di 4	€	<u>616,52</u>

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

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

Ritengo non vi sia nulla di opponibile all'acquirente. Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Paolo Luciano Ferrari per conto [REDACTED], per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'"atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.

16. 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°1/2019) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 2/4				
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, AUTORIMESSA E POSTI AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16,				
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima				
<i>Si fa presente che: la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà eseguita, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.</i>				
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali	
SUB.4 - A/2	edificio			
	piano interrato			
	SNR taverna/lavanderia (60%)	25,60 mq	15,36 mq	
	piano terra			
	abitazione (100%)	54,00 mq	54,00 mq	
	portici/logge/balconi (50%)	12,20 mq	6,10 mq	
	SNR area esterna (10%)	83,40 mq	8,34 mq	
	piano primo			
	abitazione (100%)	53,90 mq	53,90 mq	
	portici/logge/balconi (50%)	11,80 mq	5,90 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 4			240,90 mq	
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 4			143,60 mq	
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali	
SUB.18 - C/6	edificio			
	piano interrato			
	autorimessa (60%)	30,80 mq	18,48 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 18			30,80 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 18			18,48 mq	
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396	sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali	
SUB.47 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto di proprietà (30%)	12,50 mq	3,75 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 47			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 47			3,75 mq	
Valore economico immobile ESECUTATO				
da "listino dei valori degli immobili (1/2019)" e da "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)"				
	mq commerciali	€/mq	totale €	
SUB.4	Valore Immobile oggetto di stima	143,60 mq	x = 186 680,00 €	
SUB.15	Valore Immobile oggetto di stima	18,48 mq	x 1 300,00 € = 24 024,00 €	
SUB.47	Valore Immobile oggetto di stima	3,75 mq	x = 4 875,00 €	
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 4/18/47)			= 210 704,00 €	
Valore FINALE immobile				
LOTTO	€ VALORE IMMOBILE	€ SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/07/2019	€ IMMOBILE	
	€ 210 704,00	-€ 616,52	€ 210 087,48	
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO2 di 4 (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 4/18/47)			= 210 087,48 €	

Unità indivisa € 210.087,48 arrotondato in € 210.000,00 euro Duecentodiecimila/00

Come già anticipato, l'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.
Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende quanto è il debito che l'esecutato ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/07/2019.

17. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 2 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 4 categoria A/2 classe 5 consistenza 6 vani Rendita € 480,30

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 18 categoria C/6 classe 3 consistenza 34mq Rendita € 48,03

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 47 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4269 Sub. ___
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **210.000,00** diconsi Euro Duecentodiecimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **190.000,00** diconsi Euro Centonovantamila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

18. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né 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: *Giorgio Frassine*

Data rapporto valutazione: 02/GEN/2019

**LOTTO NR. 3 DI 4
IMMOBILE RESIDENZIALE,
1 AUTORIMESSA,
1 POSTO AUTO SCOPERTO,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.**

19. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/07/2019, 13/11/2019);

Ispezione ipotecaria (17/11/2019, 19/11/2019);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (19/11/2019)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (30-31/07/2019).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

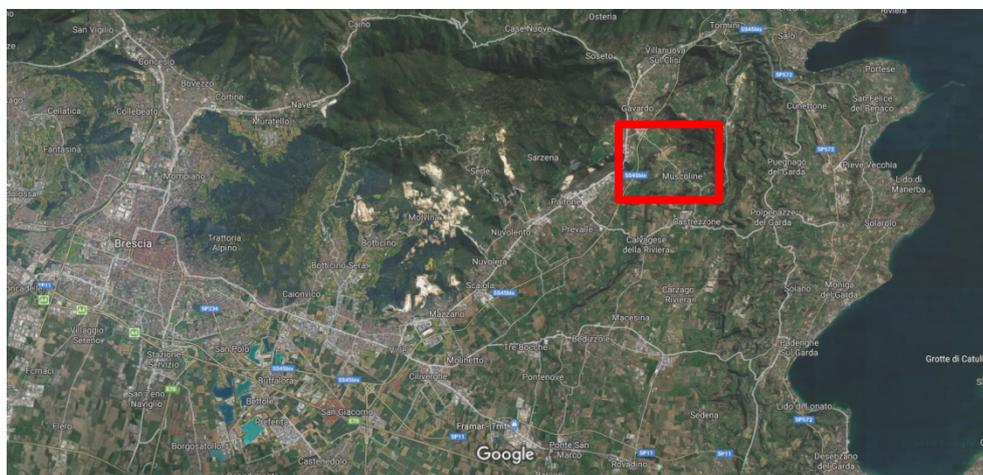
Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe – Comune di Muscoline (24/10/2019).

20. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

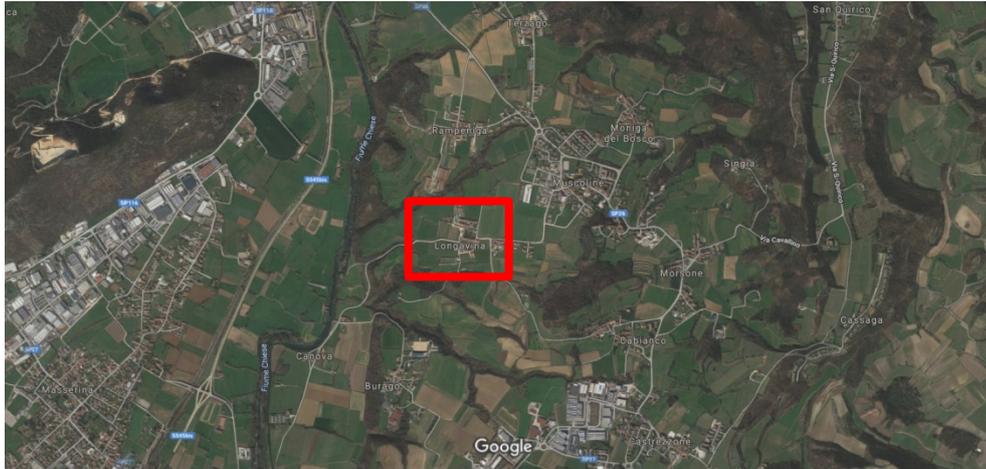
- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

Immagini ©2019 Google, Mapbox Technologies, Immagini ©2019 TerraMetrics, Dati cartografici ©2019 2 km



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 200 m



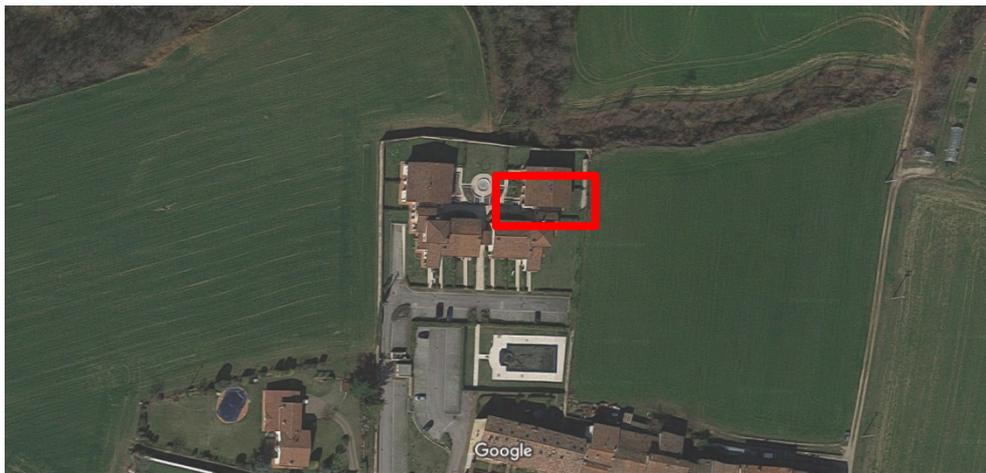
Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 100 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 50 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 20 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 20 m

Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico
 fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
 appartamento (antico)
 appartamento (loft¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 auto rimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero)
 altro

Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : Struttura intelaiata in C.A.
- Solai : Solai in latero cemento e travi intelaiate.
- Copertura : Struttura in cordoli in C.A. travi di legno. Copertura in Tegole.
- Murature perimetrali : In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra.
- Coibentazioni/Isolamenti : Presenti. No Cappotto isolante sulle pareti.
- Divisori tra unità : Muratura in laterizio.
- Infissi esterni : In Legno e vetro doppia camera, con ante cieche in legno.
- Infissi interni : Porte cieche in Legno.
- Pavimenti e rivestimenti : Parquet e Ceramica.
- Impianto riscaldamento : Autonomo con Caldaia a Gas, Radiatori e termoarredi.
- Impianto sanitario : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia.
- Impianto gas : Presente.
- Impianto elettrico : Presente.
- Impianto climatizzazione : E' presente la predisposizione.
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : Fognatura comunale.
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : Prospetti in Intonaco, pilastri rivestiti in mattoni pieni e travi a vista e gronda in legno;. Canali di gronda in lamiera preverniciata; Pluviali in lamiera preverniciata; Copertura con tegole.
- N. totale piani : 2 piani fuori terra + 1 interrato.
- Altro :

Dimensione¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

 Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato¹⁷

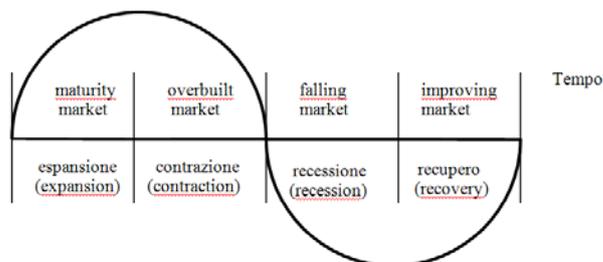
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²

 Filtering²³

- Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello
del prezzo **Altro**

21. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via San Carlo n°16, lato Sud dell'area comune. L'ingresso carraio e pedonale è composto da cancello in ferro battuto e pilastri in marmo bianco che assieme ad un muro antico in pietra e parti di recinzioni sempre in ferro, delimitano tutta

l'area del complesso residenziale. Il collegamento tra la strada comunale e l'abitazione avviene tramite una serie di aree urbanizzate comuni che portano alle varie proprietà private che compongono il complesso residenziale.

L'unità abitativa si trova a Sud-Est della forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato, ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso non blindata (trattasi di porta finestra con serratura e doppia anta cieca in legno, anch'essa con serratura), riparato dal portico esterno, ci si trova nella zona giorno dell'unità, al piano terra.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.

L'ingresso da direttamente su un soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura/cucina sul fondo, formando un unico spazio.

A sinistra vi sono le scale che portano al piano interrato (in marmo bianco di Botticino). A destra un piccolo ripostiglio.

Sul fondo del locale soggiorno/cucina si ha una porta da cui si accede ad un disimpegno su cui si affacciano le 2 camere (una matrimoniale e l'altra singola) ed un bagno comune di buone dimensioni. Nella camera matrimoniale vi è un'ulteriore bagno padronale, anch'esso di buone dimensioni. I pavimenti del piano Terra sono in ceramica.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto. I pavimenti dei locali sono in monocottura, mentre quelli dell'autorimessa sono in cemento.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Muscoline (F820) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 9 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 23 |

A questo si aggiunge:

Posto auto scoperto, già inserito nel contratto di Locazione

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO 1) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 42 |
|--|---|

Quota proporzionale di Piscina

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 58 |
|---|---|

Quota proporzionale di Cabina Elettrica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 4269
<input type="checkbox"/> Subalterno |
|--|---|

 Identificativo Terreno

- | |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Sezione |
| <input type="checkbox"/> Foglio |
| <input type="checkbox"/> Particella |

Confini

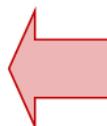
Indicare i confini catastali della particella 4396

- | | |
|---|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | mapp. 73/1553/1567 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | mapp. 63/4198/4196 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | mapp. 3806 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 4043 |

<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____,_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____15,20_____	_____50_ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____35,80_____	_____60_ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____,_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____,_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____12,50_____	_____30_ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____132,50_____	_____10_ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____,_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____,_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____,_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m² **147,74**



Caratteristiche qualitative

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

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, una piccola frazione, ma anche una zona tranquilla, con pochi rumori e immersa nel verde;
- Una buona qualità edificatoria. Un buon livello di finiture;
- La piscina;
- Le aree comuni non anguste.

caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, lontano dai servizi necessari per una famiglia;
- Le parti comuni, soprattutto i vialetti e le fioriere della zona con la fontana centrale, che sono lasciate all'abbandono (sembra che non ci fossero i fondi per intervenire, dato che il proprietario esecutato era in arretrato con le spese, mentre adesso la situazione si sarebbe sbloccata);
- Gli intonaci scrostati dei muri perimetrali, anch'essi sono stati lasciati all'abbandono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO TERRA (ALLOGGIO)
PIANO INTERRATO (LAVANDERIA E AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

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

N. servizi⁴⁵

__2__

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _2005_

Impianti in dotazione Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : vetustà (anni) _____ Predisposizione : vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : vetustà (anni) _____ Solare termico (produzione acqua calda) Presente : vetustà (anni) _____ Assente Elettrico Presente : vetustà (anni) _2005_ Assente

- Idraulico Presente : vetustà (anni) _2005_
 Assente
- Antifurto Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶** Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰** Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
 Presente
- Acusico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵
- Funzionalità dell' immobile⁶⁶**
- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹
- Finiture dell'immobile⁷⁰**
- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³
- Altro**

22. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

22.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 2002/2005

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata
CONC. ED. 191 del 24/06/2003
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003
D.I.A. 47 del 23/04/2004
D.I.A. 214 del 28/01/2005
D.I.A. 216 del 24/12/2004
AGIBILITA' 540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12/_08/_2019_

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si se Si, inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si, inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole)
"ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Vincoli ambientali No
 Si se Si, quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si, quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvotati ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

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

No, perché

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

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

22.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al:

Foglio 5 Sezione MUS particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 9 categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani Rendita € 400,25

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 23 categoria C/6 classe 3 consistenza 35mq Rendita € 54,23

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 42 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:

PISCINA

Foglio 5 Sezione MUS particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 5 Sezione MUS particella 4269 Sub.
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

 30 / 07 / 2019 e 13 / 11 / 2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito 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;

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

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

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

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

22.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità****A) Immobili principali, ovvero:**

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 9 (ABITAZIONE PRINCIPALE)
- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 23 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)
- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 42 (POSTO AUTO ESTERNO)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

B) Quota proporzionale di immobili:**- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4269, Sub. // (CABINA ELETTRICA)****Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 350.077/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 58 (PISCINA COMUNE)

1- Titolo di provenienza

Rogito notarile (2008)

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Gianni Tufano
- Data atto: : 05/11/2008
- Repertorio : 136598/13411
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 05/11/2008 al n.136598/13411
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.8609 e reg. particolare 5793 il 21/11/2008

2- Titolo di provenienza

Rogito notarile (2015)

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Caterina Pittiani
- Data atto: : 08/08/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 16/06/2015 al n.1293/690
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.3644 e reg. particolare 2618 il 29/06/2015

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1] 483.457/1.000.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesi No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione Libero Occupato

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

- Tipo di contratto Contratto di Locazione ad uso abitativo
- €/anno € 7.440,00
- Rata mensile € 620,00
- Durata in anni 4 anni + 4 anni
- Scadenza contratto 31/LUG/2022 + altri 4 anni
- Estremi registrazione ID TELEM: TJJQ18T011303000BB

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

- Si
- No se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 17 / 11 / 2019 e 19 / 11 / 2019

23. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate, ma sono di modesta entità (VEDASI ALLEGATO);
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali,

si fa presente che il debito per l'Unità immobiliare del LOTTO 3 di 4, definita dai subalterni catastali n°9/23/42, risulta avere i millesimi di proprietà pari a 68,981 mm (anche in questo caso non si considerano la PISCINA e la CABINA ELETTRICA).

Avendo l'esecutato un debito di €4.422,63, indiviso per gli immobili di sua proprietà, ho fatto la suddivisione del debito, in riferimento delle quote millesimali di ogni singolo lotto costituito.

Da qui ne deriva che il LOTTO 3 di 4, alla data 29/07/2019, ha un debito con la residenza "BORGO ANTICO" di € 616,52.

Debito totale a carico dell'esecutato:	€	4.422,63
Millesimi totali a carico dell'esecutato:	mm	480,271
Millesimi relativi al LOTTO 3 di 4 (abitazione+autorimessa+1 posto auto):	mm	68,981
Debito a carico del LOTTO 3 di 4	€	<u>635,22</u>

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

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

Ritengo non vi sia nulla di opponibile all'acquirente. Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Paolo Luciano Ferrari per conto [REDACTED] per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'"atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.

25. 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°1/2019) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 3/4					
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, AUTORIMESSA E POSTI AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16,					
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima					
<u>Sifa presente che:</u> la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà eseguita, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.					
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale	totali
SUB.9 - A/2	edificio				
	piano interrato				
	SNR taverna/lavanderia (60%)	16,10	mq	9,66	mq
	piano terra				
	abitazione (100%)	92,00	mq	92,00	mq
	portici/logge/balconi (50%)	15,20	mq	7,60	mq
	SNR area esterna (10%)	132,50	mq	13,25	mq
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 9					255,80 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 9					122,51 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale	totali
SUB.23 - C/6	edificio				
	piano interrato				
	autorimessa (60%)	35,80	mq	21,48	mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 23				35,80 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 23					21,48 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale	totali
SUB.42 - C/6	area condominiale				
	piano terra				
	posto auto di proprietà (30%)	12,50	mq	3,75	mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 42				12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 42					3,75 mq
Valore economico immobile ESECUTATO					
da "listino dei valori degli immobili (1/2019)" e da "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)"					
		mq commerciali		€/mq	totale €
SUB.9	Valore Immobile oggetto di stima	122,51	mq	x	159 263,00 €
SUB.23	Valore Immobile oggetto di stima	21,48	mq	x 1 300,00 €	27 924,00 €
SUB.42	Valore Immobile oggetto di stima	3,75	mq	x	4 875,00 €
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 9/23/42)					= 187 187,00 €
Valore FINALE immobile					
	€ VALORE IMMOBILE	€ SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/07/2019		€ IMMOBILE	
LOTTO	€ 187 187,00	-€ 616,52		€ 186 570,48	
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO3 di 4 (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 9/23/42)					= 186 570,48 €

Unità indivisa € 186.570,48 arrotondato in € 185.000,00 euro Centoottantacinquemila/00

Come già anticipato, l'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.
Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende quanto è il debito che l'esecutato ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/07/2019.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO

Unità indivisa € 185.000,00 - 10% = € 166.500,00
arrotondato in €165.000,00 (euro Centosessantacinquemila/00)

26. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 3 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 9 categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani Rendita € 400,25

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 23 categoria C/6 classe 3 consistenza 35mq Rendita € 54,23

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 42 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4269 Sub. ___
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 185.000,00** diconsi Euro Centoottantacinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 165.000,00** diconsi Euro Centosessantacinquemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

27. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né 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: *Giorgio Frassine*

Data rapporto valutazione: 02/GEN/2019

**LOTTO NR. 4 DI 4
IMMOBILE RESIDENZIALE,
1 AUTORIMESSA,
1 POSTO AUTO SCOPERTO,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.**

28. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/07/2019, 13/11/2019);

Ispezione ipotecaria (17/11/2019, 19/11/2019);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (19/11/2019)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (30-31/07/2019).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

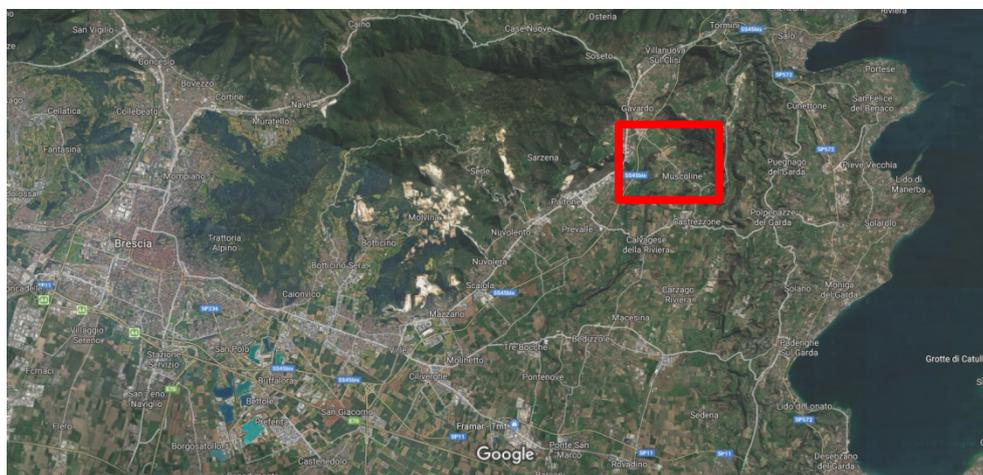
Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe – Comune di Muscoline (24/10/2019).

29. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

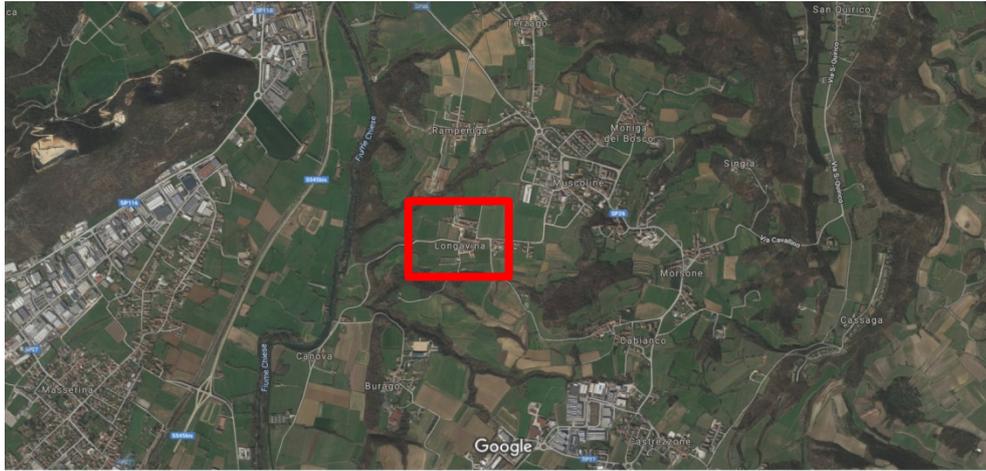
- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

Immagini ©2019 Google, Mapbox Technologies, Immagini ©2019 TerraMetrics, Dati cartografici ©2019 2 km



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 200 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 100 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 50 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 20 m



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 20 m

Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico
 fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
 appartamento (antico)
 appartamento (loft¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 auto rimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero)
 altro

Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : Struttura intelaiata in C.A.
- Solai : Solai in latero cemento e travi intelaiate.
- Copertura : Struttura in cordoli in C.A. travi di legno. Copertura in Tegole.
- Murature perimetrali : In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra.
- Coibentazioni/Isolamenti : Presenti. No Cappotto isolante sulle pareti.
- Divisori tra unità : Muratura in laterizio.
- Infissi esterni : In Legno e vetro doppia camera, con ante cieche in legno.
- Infissi interni : Porte cieche in Legno.
- Pavimenti e rivestimenti : Parquet e Ceramica.
- Impianto riscaldamento : Autonomo con Caldaia a Gas, Radiatori e termoarredi.
- Impianto sanitario : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia.
- Impianto gas : Presente.
- Impianto elettrico : Presente.
- Impianto climatizzazione : E' presente la predisposizione.
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : Fognatura comunale.
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : Prospetti in Intonaco, pilastri rivestiti in mattoni pieni e travi a vista e gronda in legno;. Canali di gronda in lamiera preverniciata; Pluviali in lamiera preverniciata; Copertura con tegole.
- N. totale piani : 2 piani fuori terra + 1 interrato.
- Altro :

Dimensione¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

 Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato¹⁷

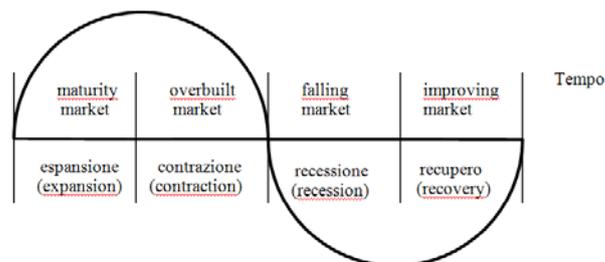
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²

 Filtering²³

- Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello
del prezzo **Altro**

30. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via San Carlo n°16, lato Sud dell'area comune. L'ingresso carraio e pedonale è composto da cancello in ferro battuto e pilastri in marmo bianco che assieme ad un muro antico in pietra e parti di recinzioni sempre in ferro, delimitano tutta

l'area del complesso residenziale. Il collegamento tra la strada comunale e l'abitazione avviene tramite una serie di aree urbanizzate comuni che portano alle varie proprietà private che compongono il complesso residenziale.

L'unità abitativa si trova a Nord-Ovest in testa alla forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà eseguita, un vialetto pavimentato, ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso non blindata (trattasi di porta finestra con serratura e doppia anta cieca in legno, anch'essa con serratura), riparato dal portico esterno, ci si trova nella zona giorno dell'unità, al piano terra.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.

L'ingresso da direttamente su un soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura/cucina sul fondo, formando uno spazio unico e indiviso.

A destra vi sono le scale che portano alla zona notte al piano primo, e al piano interrato (entrambe in marmo bianco di Botticino).

A corredo del piano Terra si ha, una porta da cui si accede ad un disimpegno e ad un bagno di servizio per gli ospiti. I pavimenti del piano Terra sono in ceramica.

Nella zona ingresso e sul retro, ci sono 2 portici pavimentati e di buona fattura.

- Piano Primo.

Salite le scale dal Piano Terra, ci si trova in un disimpegno abbastanza angusto che porta alle 3 Camere (una matrimoniale e due singole) e al bagno comune di buone dimensioni. Nella camera matrimoniale vi è un'ulteriore bagno padronale, anch'esso di buone dimensioni. Inoltre si hanno 2 logge sui lati opposti dell'unità, per la camera matrimoniale e per una delle 2 camere singole. I pavimenti del Piano Primo sono in parquet, eccetto i bagni e le logge che sono in ceramica.

- Piano Interrato.

Mediante scala interna, si accede ad un disimpegno che conduce ad una piccola lavanderia, una cantinetta, un grande ripostiglio/taverna e ad una autorimessa esclusiva che può contenere 2 auto. I pavimenti dei locali sono in monocottura, mentre quelli dell'autorimessa sono in cemento.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Muscoline (F820)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 10
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 24
<u>A questo si aggiunge:</u>	
Posto auto scoperto, già inserito nel contratto di Locazione	
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO 1)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 43
Quota proporzionale di Piscina	
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 58
Quota proporzionale di Cabina Elettrica	
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4269 <input type="checkbox"/> Subalterno
<input type="checkbox"/> Identificativo Terreno	<input type="checkbox"/> Sezione <input type="checkbox"/> Foglio <input type="checkbox"/> Particella

Confini

Indicare i confini catastali della particella 4396

- Nord mapp. 73/1553/1567
- Sud mapp. 63/4198/4196
- Est mapp. 3806
- Ovest mapp. 4043

Consistenza

- Rilievo
 Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco
 Collaboratore NO
- Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 30-31 / 07 / 2019

Criterio di misurazione

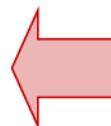
- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 66,40 + 70,10= 136,50

Superficie secondarie			Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balcone	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____ 11,80 _____	_____ 50 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	_____ 49,60 _____	_____ 60 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____ 3,60 _____	_____ 50 _____ %

<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____ 15,80 _____	_____ 50 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____ 33,40 _____	_____ 60 _____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____ 12,50 _____	_____ 30 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____ 282,00 _____	_____ 10 _____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²m² **233,85****Caratteristiche qualitative**

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

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, una piccola frazione, ma anche una zona tranquilla, con pochi rumori e immersa nel verde;
- Una buona qualità edificatoria. Un buon livello di finiture;
- La piscina;
- Le aree comuni non anguste.

caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, lontano dai servizi necessari per una famiglia;
- Le parti comuni, soprattutto i vialetti e le fioriere della zona con la fontana centrale, che sono lasciate all'abbandono (sembra che non ci fossero i fondi per intervenire, dato che il proprietario esecutato era in arretrato con le spese, mentre adesso la situazione si sarebbe sbloccata);
- Gli intonaci scrostati dei muri perimetrali, anch'essi sono stati lasciati all'abbandono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO TERRA e PRIMO (ALLOGGIO)
PIANO INTERRATO (CANTINA, TAVERNA, LAVANDERIA E
AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

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

N. servizi⁴⁵

__3__

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _2005_

Impianti in dotazione Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : vetustà (anni) _____ Predisposizione : vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : vetustà (anni) _____ Solare termico (produzione acqua calda) Presente : vetustà (anni) _____ Assente Elettrico Presente : vetustà (anni) _2005_ Assente

- Idraulico Presente : vetustà (anni) _2005_
 Assente
- Antifurto Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶** Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰** Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵
- Funzionalità dell' immobile⁶⁶**
- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹
- Finiture dell'immobile⁷⁰**
- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³
- Altro**

31. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

31.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 2002/2005

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. ED. 191 del 24/06/2003
 PRAT. ED. 156 del 03/10/2003
 D.I.A. 47 del 23/04/2004
 D.I.A. 214 del 28/01/2005
 D.I.A. 216 del 24/12/2004
 AGIBILITA' 540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12_/_08_/_2019_

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si se Si, inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si, inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole)
 "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Vincoli ambientali No
 Si se Si, quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si, quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvoti ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

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

No, perché

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

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

31.2 Rispondenza catastale⁷⁶**Immobili identificati in mappa al:**Foglio 5 Sezione MUS particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

 Sub. 10 categoria A/2 classe 5 consistenza 7 vani Rendita € 560,36

AUTORIMESSA COPERTA

 Sub. 24 categoria C/6 classe 3 consistenza 33mq Rendita € 51,13

POSTO AUTO SCOPERTO

 Sub. 43 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01**e Quote proporzionali di immobili:** **PISCINA**Foglio 5 Sezione MUS particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00 **CABINA ELETTRICA**Foglio 5 Sezione MUS particella 4269 Sub.
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00**Si fa presente che:**

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

 30 / 07 / 2019 e 13 / 11 / 2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito 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;

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

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

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

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

31.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità****A) Immobili principali, ovvero:**

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 10 (ABITAZIONE PRINCIPALE)
- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 24 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)
- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 43 (POSTO AUTO ESTERNO)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

B) Quota proporzionale di immobili:**- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4269, Sub. // (CABINA ELETTRICA)****Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 350.077/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

- Foglio 5, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 58 (PISCINA COMUNE)**1- Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Gianni Tufano
- Data atto: : 05/11/2008
- Repertorio : 136598/13411
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 05/11/2008 al n.136598/13411
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.8609 e reg. particolare 5793 il 21/11/2008

2- Titolo di provenienza**Rogito notarile (2015)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Caterina Pittiani
- Data atto: : 08/08/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 16/06/2015 al n.1293/690
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.3644 e reg. particolare 2618 il 29/06/2015

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 483.457/1.000.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesì No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, 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, specificando gli estremi di registrazione
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto | Contratto di Locazione ad uso abitativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno | € 9.000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rata | mensile € 750,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni | 4 anni + 4 anni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto | 31/OTT/2020 + altri 4 anni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione | ID TELEM: TMJ16T005576000WE |
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
- No se No perchè
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 17 / 11 / 2019 e 19 / 11 / 2019

32. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate, ma sono di modesta entità (VEDASI ALLEGATO);
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali,

si fa presente che il debito per l'Unità immobiliare del LOTTO 4 di 4, definita dai subalterni catastali n°10/24/43, risulta avere i millesimi di proprietà pari a 135,029 mm (anche in questo caso non si considerano la PISCINA e la CABINA ELETTRICA).

Avendo l'esecutato un debito di €4.422,63, indiviso per gli immobili di sua proprietà, ho fatto la suddivisione del debito, in riferimento delle quote millesimali di ogni singolo lotto costituito.

Da qui ne deriva che il LOTTO 4 di 4, alla data 29/07/2019, ha un debito con la residenza "BORGO ANTICO" di € 1.133,33.

Debito totale a carico dell'esecutato:	€	4.422,63
Millesimi totali a carico dell'esecutato:	mm	480,271
Millesimi relativi al LOTTO 4 di 4 (abitazione+autorimessa+1 posto auto):	mm	135,029
Debito a carico del LOTTO 4 di 4	€	<u>1.243,43</u>

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

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

Ritengo non vi sia nulla di opponibile all'acquirente. Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Paolo Luciano Ferrari per conto della INTESA SANPAOLO s.p.a., per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'"atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.

34. 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°1/2019) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 4/4			
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, AUTORIMESSA E POSTI AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16,			
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima			
<i>Si fa presente che:</i>			
<i>la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà eseguita, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.</i>			
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale
SUB.10 - A/2	edificio		
	piano interrato		
	SNR cantina (50%)	3,60 mq	1,80 mq
	SNR taverna/lavanderia (60%)	49,60 mq	29,76 mq
	piano terra		
	abitazione (100%)	66,40 mq	66,40 mq
	portici/logge/balconi (50%)	15,80 mq	7,90 mq
	SNR area esterna (10%)	282,00 mq	28,20 mq
	piano primo		
	abitazione (100%)	70,10 mq	70,10 mq
portici/logge/balconi (50%)	11,80 mq	5,90 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 10			499,30 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 10			210,06 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale
SUB.24 - C/6	edificio		
	piano interrato		
	autorimessa (60%)	33,40 mq	20,04 mq
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 24			33,40 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 24			20,04 mq
Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale
SUB.43 - C/6	area condominiale		
	piano terra		
	posto auto di proprietà (30%)	12,50 mq	3,75 mq
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 43			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 43			3,75 mq
Valore economico immobile ESECUTATO			
da "listino dei valori degli immobili (1/2019)" e da "quotazioni immobiliari OMI (1/2019)"			
		mq commerciali	€/mq
SUB.10	Valore Immobile oggetto di stima	210,06 mq	= 273 078,00 €
SUB.24	Valore Immobile oggetto di stima	20,04 mq	x 1 300,00 € = 26 052,00 €
SUB.43	Valore Immobile oggetto di stima	3,75 mq	x = 4 875,00 €
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 10/24/43)			= 299 130,00 €
Valore FINALE immobile			
	€ VALORE IMMOBILE	€ SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/07/2019	€ IMMOBILE
LOTTO	€ 299 130,00	-€ 1 243,43	= € 297 886,57
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO4 di 4 (Sez. Urb. MUS Foglio 5 particella 4396 sub. 10/24/43)			= 297 886,57 €

Unità indivisa € 297.886,57 arrotondato in € 290.000,00 euro Duecentonovantamila/00

Come già anticipato, l'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.
Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende quanto è il debito che l'esecutato ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/07/2019.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO

**Unità indivisa € 290.000,00 - 10% = € 261.000,00
arrotondato in € 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)**

35. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 4 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 10 categoria A/2 classe 5 consistenza 7 vani Rendita € 560,36

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 24 categoria C/6 classe 3 consistenza 34mq Rendita € 51,13

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 43 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 5 Sezione MUS Particella 4269 Sub. ___
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 290.000,00** diconsì Euro Duecentonovantamila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 260.000,00** diconsì Euro Duecentosessantamila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

36. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né 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: *Giorgio Frassine*

Data rapporto valutazione: 02/GEN/2019

37. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI ED INTERNI.....	158
DOCUMENTAZIONE COMUNE DI MUSCOLINE (BS) - TITOLI AUTORIZZATIVI	189
P.G.T. VIGENTE.....	214
ESTRATTO MAPPA CATASTALE	245
ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI.....	247
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI	253
ISPEZIONI IPOTECARIE	276
RESIDENZA ANAGRAFICA AL 24/10/2019 – CONTRATTI DI LOCAZ RESID. E REGISTRAZIONI.....	280
SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI AL 29/07/2019 - ULTIMI 2 VERBALI DI ASSEMBLEA	322
LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI (N°1/2019) E QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (N°1/2019).....	341
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI	344
RACCOMANDATA A/R PER RICHIESTA ACCESSO PROPRIETÀ.....	360

38. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

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

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

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

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

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

²¹ *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficiario (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: $\pi = p_i : p_1$*

- ³⁶ *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*
- ³⁷ *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*
- ³⁸ *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*
- ³⁹ *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*
- ⁴⁰ *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*
- ⁴¹ *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*
- ⁴² *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: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*
- ⁴³ *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).*
- ⁴⁴ *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.*
- ⁴⁵ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*
- ⁴⁶ *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).*
- ⁴⁷ *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.*
- ⁴⁸ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*
- ⁴⁹ *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.*
- ⁵⁰ *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).*
- ⁵¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- ⁵² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- ⁵³ *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.*
- ⁵⁴ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁵⁵ *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.*

⁵⁶ 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.

⁵⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁸ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁶² 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).

⁶³ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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).

⁶⁷ 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.

⁶⁸ 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.

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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).

⁷¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁷² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁷³ 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.

⁷⁴ 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

⁷⁵ 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.

⁷⁶ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali 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.

⁷⁷ Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ 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.).

⁸² Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁸³ *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.*

⁸⁴ *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.*

⁸⁵ *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.*

⁸⁶ *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.*

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁸⁸ *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.*