

# 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



Procedura fallimentare n. 69/2017

Giudice delegato:

**PRESIDENTE STEFANO ROSA**

**Anagrafica**

IN LIQUIDAZIONE  
CON SEDE A

**ESECUTATI:**



Esperto incaricato

**ING. MATTEO FINAMANTI**

Indirizzo Via Brusati, 11 – Travagliato (BS)

CF FNMMTT77H06B157M

P.IVA 02971910985

Tel 3477020390

Fax 030/5232044

Mail [matteo.finamanti@gmail.com](mailto:matteo.finamanti@gmail.com)

PEC [matteo.finamanti@ingpec.eu](mailto:matteo.finamanti@ingpec.eu)

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia  
al n.A 4952



*Timbro e firma*

**Date**

Nomina dell'esperto 27/04/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 16/05/2017

Data della consegna del rapporto di valutazione 19/01/2018



## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 1 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano interrato di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".  
Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Piazza Italia – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** AUTORIMESSA foglio NCT 19 – particella 483 – sub. 28  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INTER – R.C. Euro 30,37

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Autorimessa **9.500 €**

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

Complessivo 7.500 €

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:*

#### **Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

#### **ASPETTI NEGATIVI:**

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 2 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano interrato di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".  
Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Piazza Italia – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** AUTORIMESSA foglio NCT 19– particella 483 – sub. 58  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INTER – R.C. Euro 93,63

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Autorimessa **33.000 €**

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

Complessivo **27.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 3 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata ad ufficio, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Piazza Italia – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** UFFICIO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 88  
cat. A/10 – Classe 2 – Piano TER – R.C. Euro 733,37

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Ufficio **92.000 €**

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

Complessivo 74.000 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;
- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 4 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano interrato destinata a magazzino, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Piazza Italia – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** DEPOSITO foglio NCT 19- particella 469 – sub. 21  
cat. C/2 – Classe 2 – Piano INTER – R.C. Euro 102,16

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Deposito

**40.000 €**

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

Comlessivo

**32.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:*

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



**LOTTO NR. 5 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione**

Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 100  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto

**5.000 €**

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

Complessivo

4.000 €

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:*

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



**LOTTO NR. 6 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".



Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 101  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

**Quota di proprietà**

Quota 100 % .  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto

**5.000 €**

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

Complessivo

**4.000 €**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.



L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 7 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 102  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 20,45

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto **5.000 €**

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

Complessivo **4.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la **difficile situazione economica nazionale**:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

### **LOTTO NR. 8 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19- particella 483 – sub. 103  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 20,45

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto **5.000 €**

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

Complessivo **4.000 €**

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

### **LOTTO NR. 9 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19 – particella 483 – sub. 104  
cat. C/6 – Classe I – Piano TER – R.C. Euro 18,59

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto **4.500 €**

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

Complessivo **3.500 €**

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:*

*Aspetti POSITIVI:*

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

*ASPETTI NEGATIVI:*

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

#### **LOTTO NR. 10 di 20**

*Descrizione sintetica* Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

*Ubicazione* Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

*Identificativi catastali* POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 107  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 20,45

*Quota di proprietà*

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* Non divisibile

*Più probabile valore in libero mercato* Posti auto **5.000 €**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* Complessivo **4.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale;*

*Aspetti POSITIVI:*

*- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;*

*ASPETTI NEGATIVI:*

*- DIFFICILE situazione economica nazionale;*

*- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;*

#### **LOTTO NR. 11 di 20**

*Descrizione sintetica* Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

*Ubicazione* Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

*Identificativi catastali* POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 108  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 20,45

*Quota di proprietà*

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

*Diritto di proprietà*

Proprietà

*Divisibilità dell'immobile*

Non divisibile

*Più probabile valore in libero mercato*

Posti auto **5.000 €**

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

Complessivo **4.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 12 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 111  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto **5.000 €**

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

Complessivo **4.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 13 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 91  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 18,59

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

Posti auto

**4.500 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Complessivo 3.500 €



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



**LOTTO NR. 14 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19- particella 483 – sub. 92  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

**Quota di proprietà**

Quota 100 %

con sede in

Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato	Posti auto	5.500 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Complessivo	4.500 €



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 15 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 93  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

**Diritto di proprietà**

Proprietà

Divisibilità dell'immobile	Non divisibile
Più probabile valore in libero mercato	Posti auto <b>5.500 €</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Complessivo <b>4.500 €</b>



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una **commerciabilità MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la **difficile situazione economica nazionale**:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 16 di 20**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione** Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio NCT 19– particella 483 – sub. 94  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

**Quota di proprietà**

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale

<i>Diritto di proprietà</i>	Proprietà	
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	Non divisibile	
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	Posti auto	5.000 €
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	Complessivo	4.000 €



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una **MEDIA** richiesta di immobili **SIMILI**; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità **MEDIA** con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel **MEDIO-LUNGO** periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

*Aspetti POSITIVI:*

- buona collocazione **CENTRALE** dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

*ASPETTI NEGATIVI:*

- **DIFFICILE** situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 17 di 20**

*Descrizione sintetica* Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

*Ubicazione* Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

*Identificativi catastali* POSTO AUTO foglio NCT 19- particella 483 – sub. 95  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

*Quota di proprietà*

	Quota 100 % con sede in Codice Fiscale	
<i>Diritto di proprietà</i>	Proprietà	
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	Non divisibile	
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	Posti auto	<b>5.500 €</b>
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	Complessivo	4.500 €



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

*Aspetti POSITIVI:*

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

*ASPETTI NEGATIVI:*

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 18 di 20**

*Descrizione sintetica* Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

*Ubicazione* Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

*Identificativi catastali* POSTO AUTO foglio NCT 19- particella 483 – sub. 96  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 20,45

Quota di proprietà

Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale



Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Posti auto

**5.000 €**

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

Complessivo

4.000 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**LOTTO NR. 19 di 20**

**Descrizione sintetica**

Unità immobiliare posta al piano terra destinata a posto auto, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Ubicazione**

Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

Identificativi catastali POSTO AUTO foglio NCT 19- particella 483 – sub. 99  
 cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – R.C. Euro 22,31

Quota di proprietà

Quota 100 %  
 con sede in  
 Codice Fiscale



Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Posti auto **5.000 €**

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

Complessivo 4.000 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:*

**Aspetti POSITIVI:**

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

**ASPETTI NEGATIVI:**

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



**LOTTO NR. 20 di 20**

**Descrizione sintetica** Ampia area urbana posta al piano terra destinata a cortile-ingresso indispensabile per permettere il passaggio-ingresso ai posti auto sopra analizzati, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".



Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Ubicazione Via Giacomo Puccini – Manerbio (BS)

Identificativi catastali AREA URBANA foglio NCT 19–particella 483–sub.114  
cat. F/1 – Area Urbana Mq. 390 mq



Quota di proprietà

**Quota 15/23**

con sede in )  
Codice Fiscale

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Area urbana **500 €**

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

Complessivo 300 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella. Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione CENTRALE dell'unità, posta nelle vicinanze di municipio, uffici e negozi;

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;

**Audit documentale e Due Diligence**



Conformità edilizia  Si  No non dichiarabile vedi pg 101

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 107

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 134

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 112

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 112

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame fino alla data del 08/09/2017:

- Iscr. 14634/3115 del 24.03.2004
- Atto Notaio Paola Esposito Rep. 26214/5021 del 18.03.2004.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito a favore: Unipol Banca S.P.A. - con sede in Bologna - codice fiscale 03719580379 a carico:

Somma Capitale: € 400.000,00.= Somma Iscritta: € 800.000,00.= Durata anni 1 e mesi 7.

Grava l'immobile in Comune di Manerbio censito con il mappale 483/88 del foglio NCT/19 di Catasto Fabbricati (già mappale 4231/88 del foglio 42 N.C.E.U.)

Grava inoltre su beni alienati.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- - Annot. 15207/3127 del 24.03.2006 restrizione di beni

- - Annot. 15675/2131 del 07.05.2013 restrizione di beni

in forza dei quali vengono svincolati e resi liberi beni alienati.

- Trasc. 14218/8498 del 03.04.2017

Tribunale di Brescia – Uff. Giudiziario Rep. 2512 del 15.03.2017.

Verbale di pignoramento immobili a favore: Unipol Banca S.P.A. – con sede in Bologna – codice fiscale 03719580379 a carico:

Grava il mappale 483/88 del foglio NCT/19 del Catasto Fabbricati di Manerbio.



▪ INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	27
2.	Inquadramento dell'immobile .....	28
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	33
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	98
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	98
4.2	Rispondenza catastale.....	104
4.3	Verifica della titolarità.....	107
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	111
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	112
3.	Analisi estimativa.....	113
1.	Riepilogo dei valori di stima .....	116
	Valore locativo dell'immobile .....	116
	Valore locativo dell'immobile .....	117
	Valore locativo dell'immobile .....	118
	Valore locativo dell'immobile .....	119
	Valore locativo dell'immobile .....	120
	Valore locativo dell'immobile .....	121
	Valore locativo dell'immobile .....	122
	Valore locativo dell'immobile .....	123
	Valore locativo dell'immobile .....	124
	Valore locativo dell'immobile .....	125
	Valore locativo dell'immobile .....	126
	Valore locativo dell'immobile .....	127
	Valore locativo dell'immobile .....	128
	Valore locativo dell'immobile .....	129
	Valore locativo dell'immobile .....	130
	Valore locativo dell'immobile .....	131
	Valore locativo dell'immobile .....	132
	Valore locativo dell'immobile .....	133
	Valore locativo dell'immobile .....	134
	Valore locativo dell'immobile .....	135
	Spese condominiali .....	136
2.	Dichiarazione di rispondenza.....	137
3.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	138
4.	Bibliografia.....	139

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 04/12/2017 è stato richiesto al Notaio Dr. Giancarlo Camardella copia dell'atto di compravendita dell'immobile;
- In data 05/12/2017 è stata ritirata la copia dell'atto di compravendita dell'immobile dal Notaio Dr. Giancarlo Camardella;
- In data 27/11/2017 è stato richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico e all'ufficio urbanistica del Comune di Manerbio;
- In data 12/12/2017 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 19/12/2017 si è presa visione della documentazione presente d'interesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio;
- In data 19/12/2017 è stato effettuato il sopralluogo del sottoscritto perito presso l'immobile oggetto di valutazione.
- In data 11/01/2018 è stata chiesta verifica presso la sede dell'Agenzia delle Entrate dei contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile oggetto di perizia..

## 2. Inquadramento dell'immobile

<b>LOTTO 1</b>	<b><i>Autorimessa mapp 483 sub. 28</i></b>
<b>LOTTO 2</b>	<b><i>Autorimessa mapp 483 sub. 58</i></b>
<b>LOTTO 3</b>	<b><i>Ufficio mapp 483 sub. 88</i></b>
<b>LOTTO 4</b>	<b><i>Magazzino mapp 469 sub. 21</i></b>
<b>LOTTO 5</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 100</i></b>
<b>LOTTO 6</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 101</i></b>
<b>LOTTO 7</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 102</i></b>
<b>LOTTO 8</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 103</i></b>
<b>LOTTO 9</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 104</i></b>
<b>LOTTO 10</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 107</i></b>
<b>LOTTO 11</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 108</i></b>
<b>LOTTO 12</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 111</i></b>
<b>LOTTO 13</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 91</i></b>
<b>LOTTO 14</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 92</i></b>
<b>LOTTO 15</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 93</i></b>
<b>LOTTO 16</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 94</i></b>
<b>LOTTO 17</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 95</i></b>
<b>LOTTO 18</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 96</i></b>
<b>LOTTO 19</b>	<b><i>Posto auto mapp. 483 sub. 99</i></b>
<b>LOTTO 20</b>	<b><i>Area Urbana mapp. 483 sub. 114</i></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia
- Comune
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza
- Civico n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BRESCIA  
MANERBIO

Piazza ITALIA-VIA GIACOMO PUCCINI

#### Zona

- Urbana
- Extra Urbana

- Centrale**
- Semicentrale
- Periferica
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**



- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto**
- cantina (locale di sgombero)
- ufficio**
- magazzino-cantina**



**Caratteristiche generali dell'immobile**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione   | : | Mista (CA e muratura)  |
| <input type="checkbox"/> Solai                     | : | Presumibilmente in latecimento   |
| <input type="checkbox"/> Copertura                 | : | Presumibilmente in latecimento   |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali      | : | Presumibilmente in laterizio porizzato   |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti  | : | NON rilevabili   |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità        | : | NON rilevabili   |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni           | : | Presumibilmente in legno   |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni           | : | Alluminio e vetro camera   |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti  | : | in gres porcellanato ed in ceramica (ufficio)  |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento | : | PRESUMIBILMENTE PRESENTE   |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario        | : | PRESUMIBILMENTE PRESENTE   |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas              | : | PRESUMIBILMENTE PRESENTE   |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico        | : | PRESUMIBILMENTE PRESENTE   |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione  | : | PRESUMIBILMENTE PRESENTE   |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti            | : |  |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura        | : | non rilevabile   |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili         | : | non rilevabili   |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne lavabile | : | intonaco al civile tinteggiato con idropittura   |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani           | : | Posti auto al piano terra<br>Autorimesse e cantina-deposito al piano interrato<br>Ufficio al piano terra |
| <input type="checkbox"/> Altro                     | : |  |

Dimensione

- Piccola
- Media**
- Grande



Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente

- Privato**
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società**
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica**
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente**
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione**

Altro



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 20



#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano interrato (autorimessa) di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Identificativi catastali AUTORIMESSA foglio NCT 19 - particella 483 - sub. 28  
cat. C/6 - Classe 3 - Piano INTER - R.C. Euro 30,37

##### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                               |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni       |
|  | <input type="checkbox"/> Fabbricati    |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione       |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19     |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483   |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 28 |

##### Confini

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

##### Consistenza

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno |

- Diretto in loco

Desunto graficamente da:

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
| <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

##### Criterio di misurazione

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale **m2 12,78**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile		Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	____,____	___ %

**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 12,78**



**Caratteristiche qualitative :**  
Autorimessa al piano interrato.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore

**INTERRATO**

**Presente**

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali



## LOTTO NR. 2 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano interrato (autorimessa) di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 58         |

#### Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

#### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa)     | 19/12/2017  |

#### Criterio di misurazione

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL            | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN            | - Superficie Interna Netta |

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** m2 **43,71**



Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %

**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 43,71**



**Caratteristiche qualitative :**

Ampia autorimessa posta al piano interrato.



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**INTERRATO**

Ascensore

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali



**LOTTO NR. 3 di 20**



**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (ufficio) di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni <b>88</b>  |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Solo esterno</b>         |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa)     | 19/12/2017  |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** m2 **74,78**



Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %

**Superficie commerciale UFFICIO**

**m2 74,78**



**Caratteristiche qualitative :**

Ufficio posto al piano terra.



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**



N. servizi

**1 W.C. dati non di possibile indicazione non quanto non effettuato il sopralluogo interno**

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali



**LOTTO NR. 4 di 20**



**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano interrato (magazzino-cantina) di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 21         |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Solo esterno</b>         |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa)     | 19/12/2017  |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |





**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** m2 **52,86**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %

**Superficie commerciale CANTINA-MAGAZZINO**

**m2 52,86**





**Caratteristiche qualitative :**

Cantina-magazzino posta al piano interrato.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**INTERRATO**

Ascensore

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 5 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 100        |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa)     | 19/12/2017  |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |







**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore

**TERRA**

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 5 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 100        |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa)     | 19/12/2017  |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |

SIN - Superficie Interna Netta



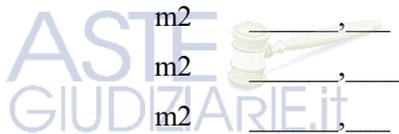
**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale m2 11,61**



**Superficie secondarie**

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,61**





**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 6 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni <b>101</b> |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Solo esterno</b>         |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |



- |  |            |
|--|------------|
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 19/12/2017 |
|--|------------|

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** **m2** **11,66**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,	___ %

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,66**





**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 7 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 102        |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |



Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale m2 11,56**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,56**





**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 8 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo



Manerbio

Terreni

Fabbricati

Sezione

Foglio 19

Mappale 483

Subalterni 103

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:



Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)



Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** **m2** **11,46**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

m2 **11,46**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**NON PRESENTE**

I.W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO NR. 9 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo



Manerbio

Terreni

Fabbricati

Sezione

Foglio 19

Mappale 483

Subalterni 104

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.



**Consistenza**

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno



Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale m2 9,74**

**Superficie secondarie**

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

m2 9,74



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





## LOTTO NR. 10 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 107        |

#### Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

#### Consistenza

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno |



- Diretto in loco  
 Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017
 

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** **m2** **11,60**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %

Altro m2 \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ %

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

m2 **11,60**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

**Presente**

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





## LOTTO NR. 11 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 108        |

#### Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

#### Consistenza

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno |

- Diretto in loco  
 Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** m2 **11,56**

**Superficie secondarie**

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %

- |   |    |       |         |
|---|----|-------|---------|
| <input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva | m2 | _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Altro                            | m2 | _____ | _____ % |

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,56**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO NR. 12 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 111        |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

**Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
|---|---|

Solo esterno

- Diretto in loco  
 Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** **m2** **11,77**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	____ %





## LOTTO NR. 13 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 91         |

#### Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

#### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale** **m2** **10,10**

Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	____ %

- |   |    |       |         |
|---|----|-------|---------|
| <input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta       | m2 | _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta        | m2 | _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva | m2 | _____ | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Altro                            | m2 | _____ | _____ % |



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 10,10**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore



Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





## LOTTO NR. 14 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 92         |

#### Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Superficie principale

**m2 12,20**

### Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 12,20**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore



**TERRA**

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





## LOTTO NR. 15 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 93         |

#### Confini:

Mapa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Superficie principale

**m2 12,03**

### Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	____,____	__%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

m2 **12,03**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore

N. servizi

TERRA

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO NR. 16 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 94         |

**Confini:**

Mapa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Superficie principale

**m2 11,62**

### Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,62**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore



**TERRA**

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 17 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 95         |

**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Superficie principale

m2 12,25

### Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 12,25**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore



**TERRA**

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





## LOTTO NR. 18 di 20

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carroia comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

#### Identificazione catastale

Comune censuario

Manerbio

Tipologia catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione

Foglio

19

Mappale

483

Subalterni

96

#### Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Superficie principale

m2 11,11

### Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,11**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore



**TERRA**

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 19 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra (posto auto scoperto) posto nell'ampio cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonale e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Via Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Manerbio                                       |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione               |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio 19             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 483           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 99         |

**Confini:**

Mapa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Superficie principale

**m2 11,64**

### Superficie secondarie

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	_____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	_____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____,____	___ %



**Superficie commerciale POSTO AUTO SCOPERTO**

**m2 11,64**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto piano terra collocato nel cortile comune interno.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

Ascensore



**TERRA**

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali





**LOTTO NR. 20 di 20**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Ampia area urbana posta al piano terra destinata a cortile-ingresso indispensabile per permettere il passaggio-ingresso ai posti auto sopra analizzati, collocata in un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (terra, primo e secondo), denominato condominio "Piazza Italia".

Gli accessi pedonali e carraio comuni per le unità del complesso avvengono dalle pubbliche Vie Giacomo Puccini (Est) e Piazza Italia (Ovest).

*Quota di proprietà*

**Quota 15/23**

con sede in  
Codice Fiscale

Identificazione catastale

- Comune censuario
- Tipologia catasto
  
- Identificativo

- Manerbio
- Terreni
- Fabbricati
- Sezione
- Foglio 19
- Mappale 483
- Subalterni 114



**Confini:**

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.



**Consistenza**

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno



Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/12/2017

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale**

**m2 390,00**



**Superficie secondarie**

Destinazione mercantile	Superficie	Indice
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %



<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %

**Superficie commerciale AREA ESTERNA**

**m2 3,90**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche qualitative :**

Area esterna destinata a corte.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano

**TERRA**

Ascensore

Presente

Assente

**Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni**

N. servizi

**NON PRESENTE**

1 W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Impianti in dotazione:**

- LOTTO 1** Autorimessa mapp 483 sub. 28
- LOTTO 2** Autorimessa mapp 483 sub. 58
- LOTTO 3** Ufficio mapp 483 sub. 88
- LOTTO 4** Magazzino mapp 469 sub. 21
- LOTTO 5** Posto auto mapp. 483 sub. 100
- LOTTO 6** Posto auto mapp. 483 sub. 101
- LOTTO 7** Posto auto mapp. 483 sub. 102
- LOTTO 8** Posto auto mapp. 483 sub. 103
- LOTTO 9** Posto auto mapp. 483 sub. 104
- LOTTO 10** Posto auto mapp. 483 sub. 107
- LOTTO 11** Posto auto mapp. 483 sub. 108
- LOTTO 12** Posto auto mapp. 483 sub. 111
- LOTTO 13** Posto auto mapp. 483 sub. 91
- LOTTO 14** Posto auto mapp. 483 sub. 92
- LOTTO 15** Posto auto mapp. 483 sub. 93
- LOTTO 16** Posto auto mapp. 483 sub. 94
- LOTTO 17** Posto auto mapp. 483 sub. 95
- LOTTO 18** Posto auto mapp. 483 sub. 96
- LOTTO 19** Posto auto mapp. 483 sub. 99
- LOTTO 20** Area Urbana mapp. 483 sub. 114

Riscaldamento

Presente

Vetustà:

Assente



Condizionamento

Vetustà:

Produzione acqua calda sanitaria

Solare termico (produzione acqua calda)

Elettrico

Idraulico

Antifurto

Pannelli solari (fotovoltaico)

Impianto geotermico

Domotica

Manutenzione fabbricato ESTERNO

Manutenzione unità immobiliare

Classe energetica

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibili

Teleriscaldamento

Elementi radianti

Radiatori

Pavimento

Aria

Altro: split

Presumibilmente presente

Assente

Se presente indicare se:

Totale

Parziale

Presumibilmente presente

Vetustà

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà

Assente

Presumibilmente presente

Vetustà

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E



- F
- G

Non desumibile

POSTI AUTO, AUTORIMESSA E CATINA/MAGAZZINO: Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Altro

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- LOTTO 1 Autorimessa mapp 483 sub. 28
- LOTTO 2 Autorimessa mapp 483 sub. 58
- LOTTO 3 Ufficio mapp 483 sub. 88
- LOTTO 4 Magazzino mapp 469 sub. 21
- LOTTO 5 Posto auto mapp. 483 sub. 100
- LOTTO 6 Posto auto mapp. 483 sub. 101
- LOTTO 7 Posto auto mapp. 483 sub. 102
- LOTTO 8 Posto auto mapp. 483 sub. 103
- LOTTO 9 Posto auto mapp. 483 sub. 104
- LOTTO 10 Posto auto mapp. 483 sub. 107
- LOTTO 11 Posto auto mapp. 483 sub. 108
- LOTTO 12 Posto auto mapp. 483 sub. 111
- LOTTO 13 Posto auto mapp. 483 sub. 91
- LOTTO 14 Posto auto mapp. 483 sub. 92
- LOTTO 15 Posto auto mapp. 483 sub. 93
- LOTTO 16 Posto auto mapp. 483 sub. 94
- LOTTO 17 Posto auto mapp. 483 sub. 95
- LOTTO 18 Posto auto mapp. 483 sub. 96

**LOTTO 19 Posto auto mapp. 483 sub. 99**  
**LOTTO 20 Area Urbana mapp. 483 sub. 114**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

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



**Titoli autorizzativi esaminati**

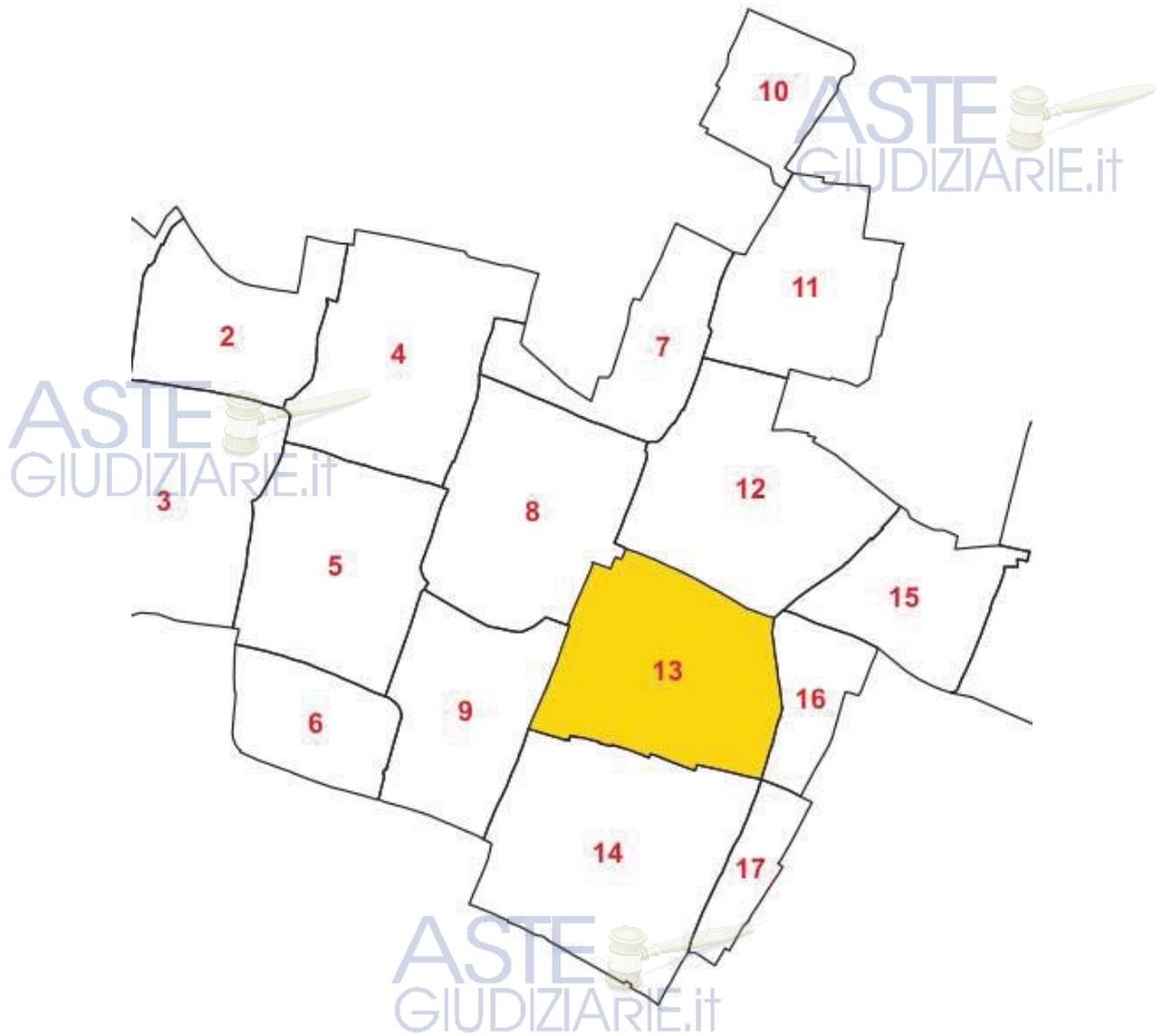
- Licenza Edilizia
- Concessione Edilizia:**
- Conc. Edil. n. 126/77 del 20/06/1977;
  - Conc. Edil. n. 168 del 26/07/1977;
  - Conc. Edil. n. 9-1988 del 07/03/1988;
  - Conc. Edil. n. 1994/146 del 22/11/1994;
  - Variante Conc. Edil. n. 1995/041 del 27/04/1995;
  - Variante Conc. Edil. n. 296-95 del 20/12/1995;
  - Variante Conc. Edil. n. 72/96 del 13/05/1996;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - Dia del 23/01/1996 n° 874
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Certificato di collaudo finale
- Dichiarazione di fine lavori
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di abitabilità**
- Presente
  - Assente
- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio
- N.B. parte dei dati qui indicati risultano quelli indicati negli atti di provenienza*
- Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa) **19/12/2017**

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico
- Vigente
  - Adottato

**Estratto P.G.T. vigente**







- Convenzione Urbanistica  No
- Cessioni diritti edificatori  Si
- No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici  No
- Vincoli ambientali  Si
- Vincoli paesaggistici  No
- Si



*Servitu' di passaggio pedonale e carrabile gravante sull'androne di accesso da Piazza Italia e sul cortile comune a piano terra in favore della confinante proprietà Bresolda-Torreggiani. Vedi quanto indicato nell'atto di provenienza del 23-06-1998 n° 20250/3716 Notaio Simone Frediani.*



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**che gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo risultano, DIFFORMI alle schede catastali in mio possesso; piu' precisamente:**

- LOTTO 1 Autorim sub. 28 :** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (diversa collocazione al piano interrato).
- LOTTO 2 Autorimessa sub. 58:** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (unità non graficamente individuata).
- LOTTO 3 Ufficio sub. 88 :** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (unità non internamente conforme- formazione bagni interni).
- LOTTO 4 Deposito sub. 21 :** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (diverso posizionamento porta d'ingresso).

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa ai:

### **LOTTO 1 Autorimessa mapp 483 sub. 28**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 28  
cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 12 mq- Piano INTER – Rendita Euro 30,37

### **LOTTO 2 Autorimessa mapp 483 sub. 58**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 28  
cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 37 mq- Piano INTER – Rendita Euro 93,63

### **LOTTO 3 Ufficio mapp 483 sub. 88**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 88  
cat. A/10 – Classe 2 – Consistenza 4 vani- Piano TER – Rendita Euro 733,37

### **LOTTO 4 Magazzino mapp 469 sub. 21**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 28  
cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 46 mq- Piano INTER – Rendita Euro 102,16

### **LOTTO 5 Posto auto mapp 483 sub. 100**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 100  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

### **LOTTO 6 Posto auto mapp 483 sub. 101**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 101  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

### **LOTTO 7 Posto auto mapp 483 sub. 102**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 102  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 11 mq- Piano TER – Rendita Euro 20,45

### **LOTTO 8 Posto auto mapp 483 sub. 103**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 103  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 11 mq- Piano TER – Rendita Euro 20,45

### **LOTTO 9 Posto auto mapp 483 sub. 104**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 104  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 10 mq- Piano TER – Rendita Euro 18,59

### **LOTTO 10 Posto auto mapp 483 sub. 107**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 104  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 11 mq- Piano TER – Rendita Euro 20,45

### **LOTTO 11 Posto auto mapp 483 sub. 108**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 108  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 11 mq- Piano TER – Rendita Euro 20,45

### **LOTTO 12 Posto auto mapp 483 sub. 111**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 111  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 11 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

### **LOTTO 13 Posto auto mapp 483 sub. 91**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 91  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 10 mq- Piano TER – Rendita Euro 18,59

### **LOTTO 14 Posto auto mapp 483 sub. 92**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 92  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

### **LOTTO 15 Posto auto mapp 483 sub. 93**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 93  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

### **LOTTO 16 Posto auto mapp 483 sub. 94**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 94  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31



**LOTTO 17 Posto auto mapp 483 sub. 95**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 95  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

**LOTTO 18 Posto auto mapp 483 sub. 96**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 96  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 11 mq- Piano TER – Rendita Euro 20,45

**LOTTO 19 Posto auto mapp 483 sub. 99**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 99  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 22,31

**LOTTO 20 Area urbana mapp 483 sub.114**

- Foglio NCT 19– particella 483 – sub. 114  
Area Urbana F/1 390 mq

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia delle Entrate  
\_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

**Da siti Web:**  
**hiip://sister.agenziaentrate.gov.it**

Elenco documentazione visionata

Visura storica catasto terreni  
 **Visura catasto Fabbricati**  
 **Scheda catastale**  
 **Elaborato planimetrico di**  
**subalternazione**

Elenco immobili  
 **Estratto mappa**  
 Tipo mappale  
 Tipo frazionamento  
 Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

12/12/2017 – Schede catastali  
27/03/2017 – Visura catastale

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

*che NON essendo potuto accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato IMPOSSIBILE verificare la regolarità catastale della costruzione e la conseguente assenza-presenza di conformità della stessa alle schede catastali in mio possesso.*

Note :

Si precisa che le schede catastali risultano, **DIFFORMI** dagli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo; piu' precisamente:

- LOTTO 1 Autorim sub. 28 :** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (diversa collocazione al piano interrato).
- LOTTO 2 Autorimessa sub. 58:** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (unità non graficamente individuata).
- LOTTO 3 Ufficio sub. 88 :** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (unità non internamente conforme- formazione bagni interni).
- LOTTO 4 Deposito sub. 21 :** DIFFORMITA' TRA L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ai TITOLI AUTORIZZATIVI rispetto alla scheda catastale in mio possesso (diverso posizionamento porta d'ingresso).



### 4.3 Verifica della titolarità

- LOTTO 1** Autorimessa mapp 483 sub. 28
- LOTTO 2** Autorimessa mapp 483 sub. 58
- LOTTO 3** Ufficio mapp 483 sub. 88
- LOTTO 4** Magazzino mapp 469 sub. 21
- LOTTO 5** Posto auto mapp. 483 sub. 100
- LOTTO 6** Posto auto mapp. 483 sub. 101
- LOTTO 7** Posto auto mapp. 483 sub. 102
- LOTTO 8** Posto auto mapp. 483 sub. 103
- LOTTO 9** Posto auto mapp. 483 sub. 104
- LOTTO 10** Posto auto mapp. 483 sub. 107
- LOTTO 11** Posto auto mapp. 483 sub. 108
- LOTTO 12** Posto auto mapp. 483 sub. 111
- LOTTO 13** Posto auto mapp. 483 sub. 91
- LOTTO 14** Posto auto mapp. 483 sub. 92
- LOTTO 15** Posto auto mapp. 483 sub. 93
- LOTTO 16** Posto auto mapp. 483 sub. 94
- LOTTO 17** Posto auto mapp. 483 sub. 95
- LOTTO 18** Posto auto mapp. 483 sub. 96
- LOTTO 19** Posto auto mapp. 483 sub. 99
- LOTTO 20** Area Urbana mapp. 483 sub. 114



#### Titolo di provenienza 1° atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita ad IVA
- Notaio : Simone Frediani
- Data atto : 23/06/1998
- Repertorio : 20250/3716
- Estremi Trascrizione : A Brescia il 08/07/1992 ai n° 22152/15336
- Note. : Acquisto unità varie

#### Titolo di provenienza 2° atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita ad IVA
- Notaio : Simone Frediani
- Data atto : 19/11/1999
- Repertorio : 26359/5917
- Estremi Trascrizione : A Brescia il 24/11/1999 ai n°43356/27344
- Note. : Acquisto unità varie

- Quota di proprietà  Intera Lotto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19  
Quota 100 %  
con sede in  
Codice Fiscale
- Parte 15/23 Lotto 20  
Quota 15/23



con sede in Manerbio (BS)  
Codice Fiscale 01850650985

Parte

Usufrutto

No

Si

Nuda proprietà

No

Si

**Condizioni limitanti**

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Apparenti:

Vincoli

No

Si

Oneri

No

Si

Pesi

No

Si

Gravami

No

Si: pignoramento e ipoteca

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

**LOTTO 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20**

- LOTTO 1** *Autorimessa mapp 483 sub. 28*  
**LOTTO 2** *Autorimessa mapp 483 sub. 58*  
**LOTTO 3** *Ufficio mapp 483 sub. 88*  
**LOTTO 4** *Magazzino mapp 469 sub. 21*  
**LOTTO 5** *Posto auto mapp. 483 sub. 100*  
**LOTTO 6** *Posto auto mapp. 483 sub. 101*  
**LOTTO 7** *Posto auto mapp. 483 sub. 102*  
**LOTTO 8** *Posto auto mapp. 483 sub. 103*  
**LOTTO 9** *Posto auto mapp. 483 sub. 104*  
**LOTTO 10** *Posto auto mapp. 483 sub. 107*  
**LOTTO 11** *Posto auto mapp. 483 sub. 108*  
**LOTTO 12** *Posto auto mapp. 483 sub. 111*  
**LOTTO 13** *Posto auto mapp. 483 sub. 91*  
**LOTTO 14** *Posto auto mapp. 483 sub. 92*  
**LOTTO 15** *Posto auto mapp. 483 sub. 93*  
**LOTTO 16** *Posto auto mapp. 483 sub. 94*  
**LOTTO 17** *Posto auto mapp. 483 sub. 95*  
**LOTTO 18** *Posto auto mapp. 483 sub. 96*  
**LOTTO 19** *Posto auto mapp. 483 sub. 99*  
**LOTTO 20** *Area Urbana mapp. 483 sub. 114*



**Libero**

Occupato  Occupato dall'esecutato

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:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Occupato senza contratto registrato

**LOTTO 4 magazzino-Deposito mappale 469 sub. 21:**

Libero

**Occupato**  Occupato dall'esecutato

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 magazzino

€/anno: Prezzo annuo €. 2.500,00 +iva

Rata mensile rata mensile €. 208,33 +iva

Durata in anni: durata 6 anni dal 05/09/2006 al 04-09-2012 con rinnovazione tacita



- Scadenza contratto: *secondo periodo 04/09/2018*
- Estremi registrazione: Registrato a Verolanuova il 05/12/2006 n° 2703 serie 3*

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Occupato senza contratto registrato

**Note:** *Contratto di locazione immobile ad uso magazzino redatto in data 08/09/2006 tra la società proprietaria e .*



**1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole a carico dell'acquirente ad esclusione di : .



**LOTTO 4 magazzino-Deposito mappale 469 sub. 21** è oggetto del Contratto di locazione ad uso magazzino, prezzo annuo €. 2.500,00 +iva, rata mensile €. 208,33 +iva, durata 6 anni dal 05/09/2006 al 04-09-2012 con rinnovazione tacita, scadenza secondo periodo 04/09/2018, registrato a Verolanuova il 05/12/2006 n° 2703 serie 3. Contratto di locazione immobile ad uso magazzino redatto in data 08/09/2006 tra la società proprietaria e .



**2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole ad esclusione di: .

**Grava l'immobile in Comune di Manerbio censito con il mappale 483/88 del foglio NCT/19 di Catasto Fabbricati (già mappale 4231/88 del foglio 42 N.C.E.U.):**

**\*\*\* Iscr. 14634/3115 del 24.03.2004**

Atto Notaio Paola Esposito Rep. 26214/5021 del 18.03.2004.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito a favore: Unipol Banca S.P.A.

- con sede in -

codice fiscale 03719580379 a carico:

Somma Capitale: € 400.000,00.= Somma Iscritta: € 800.000,00.= Durata anni 1 e mesi 7.

Grava l'immobile in Comune di Manerbio censito con il mappale 483/88 del foglio NCT/19 di Catasto Fabbricati (già mappale 4231/88 del foglio 42 N.C.E.U.)

Grava inoltre su beni alienati.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 15207/3127 del 24.03.2006 restrizione di beni

- Annot. 15675/2131 del 07.05.2013 restrizione di beni

in forza dei quali vengono svincolati e resi liberi beni alienati.

**\*\*\* Trasc. 14218/8498 del 03.04.2017**

Tribunale di Brescia – Uff. Giudiziario Rep. 2512 del 15.03.2017.

Verbale di pignoramento immobili a favore: Unipol Banca S.P.A. – con sede in Bologna –

codice fiscale 03719580379

a carico:

Grava il mappale 483/88 del foglio NCT/19 del Catasto Fabbricati di Manerbio.

**N. B. Aggiornamento al 08-09-2017**

### 3. Analisi estimativa

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

#### Basi del valore

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

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata 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'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

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

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

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

### Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
  - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
  - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

### Condizioni limitative

Nessuna.

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

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

**Si**

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



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

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

**Metodo del confronto**



**MCA con nr. 2 comparabili per unità destinata ad ufficio**

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**Comparazione con quotazioni OMI**

**per autorimesse, posti auto e magazzini**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



## 1. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO NR. 1 di 20

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 28 categoria C/6 - Classe 3 - 12 mq Piano INTER - R.C. Euro 30,37

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

**Posto auto €. 9.500,00** diconsi **Euro Novemilacinquecento/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 7.500 diconsi Euro Settemilacinquecento/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

### Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 75,00 (Settantacinque euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 2 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483– sub. 58 categoria C/6 – Classe 3 – 37 mq Piano INTER – R.C. Euro 93,63

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

**Posto auto €. 33.0000,00** diconsi **Euro Trentatremila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 26.000** diconsi **Euro Ventiseimila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.



**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 125,00 (Centoventicinque euro).



**LOTTO NR. 3 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483– sub. 88 categoria A/10 – Classe 2 – 4 vani Piano TER – R.C. Euro 733,37

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

**Posto auto €. 92.000,00** diconsi **Euro Novantaduemila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 74.000 diconsi Euro Settantaquattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 200,00 (Duecento euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 4 di 20**

- Foglio 19 Mappale 469- sub. 21 categoria C/2 – Classe 2 – 46 mq Piano INTER – R.C. Euro 102,16

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

**Posto auto €. 40.000,00** diconsi **Euro Quarantamila/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 32.000 diconsi Euro Trentaduemila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 200,00 (Duecento euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 5 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 100 categoria C/6 - Classe 1 - 12 mq Piano TER - R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000 diconsi Euro Quattromila/00** .

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 6 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 101 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000** diconsi **Euro Quattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 7 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 102 categoria C/6 – Classe 1 – 11 mq Piano TER – R.C. Euro 20,45

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000** diconsi **Euro Quattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 8 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 103 categoria C/6 – Classe 1 – 11 mq Piano TER – R.C. Euro 20,45

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000** diconsi **Euro Quattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 9 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 104 categoria C/6 – Classe 1 – 10 mq Piano TER – R.C. Euro 18,59

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

**Posto auto €. 4.500,00** dicensi **Euro Quattromilacinquecento/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 3.500 dicensi Euro Tremilacinquecento/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 10 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 107 categoria C/6 – Classe 1 – 11 mq Piano TER – R.C. Euro 20,45

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000** diconsi **Euro Quattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 11 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 108 categoria C/6 – Classe 1 – 11 mq Piano TER – R.C. Euro 20,45

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

**Posto auto €. 5.000,00 diconsi Euro Cinquemila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000 diconsi Euro Quattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 12 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 111 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000** diconsi **Euro Quattromila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 13 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 91 categoria C/6 – Classe 1 – 10 mq Piano TER – R.C. Euro 18,59

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

**Posto auto €. 4.500,00** diconsi **Euro Quattromilacinquecento/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 3.500 diconsi Euro Tremilacinquecento /00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 14 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 92 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto €. 5.500,00** diconsi **Euro Cinquemilacinquecento/00**  
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.500** diconsi **Euro Quattromilacinquecento /00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 15 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 93 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto** €. **5.500,00** diconsi **Euro Cinquemilacinquecento/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **4.500** diconsi **Euro Quattromilacinquecento /00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 16 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 94 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto** €. 5.000,00      diconsi **Euro Cinquemila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 4.000 diconsi **Euro Quattromila /00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 17 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 95 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto** €. **5.500,00** dicensi **Euro Cinquemilacinquecento/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **4.500 dicensi Euro Quattromilacinquecento /00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 18 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 96 categoria C/6 – Classe 1 – 11 mq Piano TER – R.C. Euro 20,45

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

**Posto auto** €. 5.000,00      diconsi **Euro Cinquemila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 4.000 diconsi **Euro Quattromila /00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 19 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483- sub. 99 categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq Piano TER – R.C. Euro 22,31

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

**Posto auto €. 5.000,00** diconsi **Euro Cinquemila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 4.000 diconsi Euro Quattromila /00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 25,00 (Venticinque euro).





**LOTTO NR. 20 di 20**

- Foglio 19 Mappale 483– sub. 114 categoria F/1 Area Urbana

Il più probabile **valore in libero mercato**, tenendo conto che trattasi di un'area di manovra utilizzata da tutti i possessori dei posti auto scoperti presenti nella particella 483, che non ha un effettivo valore commerciale e che dovrà essere oggetto di manutenzioni a causa di infiltrazioni che insistono sul piano interrato, viene di fatto quantificato in:

**Area di manovra €. 500,00 diconsi Euro cinquecento/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 300 diconsi Euro trecento /00.**

**Valore locativo dell'immobile**

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano terra, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 0,00 (Zero euro).





**Spese condominiali**

A seguito di verifica da parte dell'amministratore condominiale risultano a carico della proprietà spese condominiali arretrate per l'anno 2017 **pari a € .6.6154.**

Si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale.



## 2. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. MATTEO FINAMANTI

Iscritto all'Ordine/Albo:  
4952

Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A

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

Data rapporto valutazione: 19/01/2018

**3. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Elaborato fotografico degli esterni;
3. Schede e catastali
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalternazione;
5. Dichiarazione di mancati pagamenti delle spese condominiali
6. Contratti di locazione



#### 4. 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it