

# 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura fallimentare n. 69/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato:

**PRESIDENTE STEFANO ROSA**

**Anagrafica**

**ESECUTATI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CON SEDE A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

PEC 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 4**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano terra) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio "Gelsomino". Gli accessi pedonale e carroio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma. L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto.

**Ubicazione** Piazza Roma n° 25 – Ghedi (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 32– particella 152 – sub.13  
cat. A/2 – Classe 5 – Piano Terra – 4,5 vani – R.C. Euro 278,89

**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**

*Alloggio* **119.000 €**

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

*Complessivo* **95.000 €**

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

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Ghedi Piazza Roma n° 25.

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;
- buone caratteristiche di finitura dei locali;

ASPETTI NEGATIVI:

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

**LOTTO NR. 2 di 4**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra inserito nel cortile interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio “Gelsomino”. Gli accessi pedonale e carraio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma.

**Ubicazione** Piazza Roma n° 25 – Ghedi (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio 32– particella 152 – sub. 30  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER -12 mq– R.C. Euro 13,63

**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**

Posto auto

**4.500 €**

**Già dedotte le spese per ripristino dei luoghi (€ 500,00)**

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

Complessivo

**3.500 €**



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

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Ghedi Piazza Roma n° 25.

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;
- buone caratteristiche di finitura dei locali;

**ASPETTI NEGATIVI:**

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



**LOTTO NR. 3 di 4**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano secondo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio "Gelsomino". Gli accessi pedonale e carraio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma. L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto e balcone esterno.

**Ubicazione** Piazza Roma n° 25 – Ghedi (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 32 – particella 152 – sub. 19  
cat. A/2 – Classe 5 – Piano Sec – 4,5 vani – R.C. Euro 278,89

**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**

Alloggio

**122.500,00 €**

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

Complessivo

**98.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Ghedi Piazza Roma n° 25.

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;
- buone caratteristiche di finitura dei locali;

ASPETTI NEGATIVI:

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



**LOTTO NR. 4 di 4**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare posta al piano terra inserito nel cortile interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio “Gelsomino”. Gli accessi pedonale e carraio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma.

**Ubicazione** Piazza Roma n° 25 – Ghedi (BS)

**Identificativi catastali** POSTO AUTO foglio 32– particella 152 – sub. 21  
cat. C/6 – Classe 1 – Piano TER – 12 mq- R.C. Euro 13,63

**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**

Posto auto **4.500 €**

**Già dedotte le spese per ripristino dei luoghi (€ 500,00)**

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

Complessivo **3.500 €**



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Ghedi Piazza Roma n° 25.

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;
- buone caratteristiche di finitura dei locali;

ASPETTI NEGATIVI:

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



### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia sub. 13-21-30  Si  No
- Conformità edilizia sub. 19  Si  No *non dichiarabile vedi pg 33*
- Conformità catastale sub. 13-21-30  Si  No *non dichiarabile vedi pg 35*
- Conformità catastale sub. 19  Si  No *non dichiarabile vedi pg 35*
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 37
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 48
- 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 42
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 42

### **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:

- Provenienza: atto Notaio Paola Esposito Rep. 24143/4400 del 06.10.2003, trascritto il 24.10.2003 ai n.ri 51870/31479.
- Iscrizione 51871/12649 del 24.10.2003 con Atto Notaio Paola Esposito Rep. 24144/4401 del 06.10.2003.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni – con sede in Brescia - codice fiscale 01386760175 a carico:

Somma Capitale: €1.000.000,00.

Somma Iscritta: €2.000.000,00.

Durata anni 10

Grava gli immobili in Comune di Ghedi oggetto della presente relazione.

Grava inoltre su beni alienati.

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



- Annot. 23751/4156 del 11.05.2004 erogazione parziale
- Annot. 74760/11957 del 23.12.2005 restrizione di beni in forza del quale vengono svincolati e resi liberi beni alienati.

- Annot. 57283/11218 del 25.10.2006 frazionamento in quota in forza del quale:



- I mappali 152/30 e 152/13 garantiscono il lotto 5 (con quota capitale pari ad € 105.672,07 e quota ipoteca €211.345,00
- I mappali 152/21 e 152/19 garantiscono il lotto 10 (con quota capitale pari ad € 118.718,00 e quota ipoteca €237.436,00

- Si rilevano inoltre le seguenti comunicazioni di cancellazione parziale:

- 2757 del 10.06.2015 cancellazione parziale
- 6050 del 14.10.2016 cancellazione parziale
- 6051 del 14.10.2016 cancellazione parziale
- 6122 del 17.10.2016 cancellazione parziale
- 6123 del 17.10.2016 cancellazione parziale
- 6124 del 17.10.2016 cancellazione parziale

in forza delle quali vengono svincolati e resi liberi beni alienati





▪ INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento dell'immobile .....	11
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	16
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	30
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	30
4.2	Rispondenza catastale.....	34
4.3	Verifica della titolarità.....	36
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	40
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	41
3.	Analisi estimativa.....	42
1.	Riepilogo dei valori di stima.....	45
	Valore locativo dell'immobile.....	45
	Valore locativo dell'immobile.....	46
	Valore locativo dell'immobile.....	47
	Valore locativo dell'immobile.....	48
	Spese condominiali.....	49
2.	Dichiarazione di rispondenza .....	50
3.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	51
4.	Bibliografia .....	52

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 l'accesso agli atti all'ufficio tecnico e all'ufficio urbanistica del Comune di Ghedi;
- In data 28/12/2017 si è presa visione della documentazione presente d'interesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi;
- In data 28/12/2017 sono stati richiesti presso la sede dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazioni aventi ad oggetto l'immobile oggetto di perizia.
- In data 28/12/2017, è stato effettuato il sopralluogo del sottoscritto perito presso alcuni degli immobili oggetto di valutazione. Nonostante i ripetuti tentativi non è stato possibile accedere al subalterno 19;



## 2. Inquadramento dell'immobile

**LOTTO 1** Alloggio sub. 13  
**LOTTO 2** Posto auto sub. 30  
**LOTTO 3** Alloggio sub. 19  
**LOTTO 4** Posto auto sub. 21



### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune GHEDI
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Piazza Roma
- Civico n. n° 25

#### Zona

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



**Mappa geografica:**



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale**
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato**
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio**



**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato 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)
- altro



**Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione : struttura reticolare con pilastri in cemento armato
- Solai : in laterocemento gettati in opera
- Copertura : in laterocemento gettati in opera
- Murature perimetrali : muratura il laterizio
- Coibentazioni/isolamenti : non rilevabili
- Divisori tra unità : in muratura in laterizio
- Infissi interni : telai in legno con vetro camera
- Infissi esterni : Griglie in legno
- Pavimenti e rivestimenti : in gres porcellanato ed in ceramica
- Impianto di riscaldamento : standard
- Impianto sanitario : standard
- Impianto gas : standard
- Impianto elettrico : standard
- Impianto climatizzazione : non rilevabile
- Altri impianti : non rilevabile
- Allaccio fognatura : non rilevabile
- Fonti rinnovabili : non rilevabili
- Finiture esterne : intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani : Appartamento sviluppato al piano terra ed  
Appartamento al piano secondo  
  
Posti auto al piano terra coperti con tettoia
- 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**LOTTO NR. 1 di 4**



**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano terra) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio "Gelsomino". Gli accessi pedonale e carroia comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma.

L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto.

**Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Ghedi  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione<br><input type="checkbox"/> Foglio 32<br><input type="checkbox"/> Mappale 152<br><input type="checkbox"/> Subalterni 13 |

**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 checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno<br><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<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa)     | <b>28/12/2017</b>   |

**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**

<b>Superficie principale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>84,37</b>	
Superficie secondarie		Superficie	Indice mercantile
Destinazione			
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	____%

**Superficie commerciale ALLOGGIO**

**m<sup>2</sup> 84,37**



### Caratteristiche qualitative :

I locali sono ben tenuti, con soffitti in laterocemento ed in buono stato di manutenzione.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Ascensore

N. servizi



#### TERRA

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore

1

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 4**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra inserito nel cortile interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio "Gelsomino". Gli accessi pedonale e carraio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma.

**Identificazione catastale**

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

Ghedi

Terreni

Fabbricati

Sezione

Foglio 32

Mappale 152

Subalterni **30**

**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) **28/12/2017**

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	m2	11,50	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
<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**

**m2 11,50**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto al piano terra posto nel cortile 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. 3 di 4**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano secondo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio "Gelsomino". Gli accessi pedonale e carraio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma.

L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto e balcone esterno.

Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Ghedi  |
| <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 32             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 152           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 19         |

**Confini:**

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

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input 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)     | <b>28/12/2017</b>   |

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**

<b>Superficie principale</b>	<b>m2</b>	<b>91,34</b>	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Balcone</b>	m2	___3,75___	30 %
<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 ALLOGGIO**

**m2 92,47**



**Caratteristiche qualitative :**

NON EVIDENZIABILI NON AVENDO EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO INTERNO



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

Livello di piano

**SECONDO**

Ascensore

Presente

**Assente**

Vetustà dell'ascensore indicativamente 10 anni

N. servizi

**1**

**1 W.C.**

**DOTAZIONE SANITARI**

**NON DICHIARABILE**

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 4**



**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Unità immobiliare posta al piano terra inserito nel cortile interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) denominato condominio "Gelsomino". Gli accessi pedonale e carraio comune per le unità del complesso avviene dalla pubblica Piazza Roma.

**Identificazione catastale**

- Comune censuario
- Tipologia catasto

Ghedi

- Terreni
- Fabbricati
- Sezione
- Foglio 32
- Mappale 152
- Subalterni 21

- Identificativo

**Confini:**

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

**Consistenza**

- Rilievo

- Diretto in loco

- Desunto graficamente da:

- Interno ed esterno

- Solo esterno

- Planimetria catastale

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

- Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) **28/12/2017**

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda

- SIL - Superficie Interna Lorda

- SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale m2 11,68**

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<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 ESTERNO**

**m2 19,78**



**Caratteristiche qualitative :**

Posto auto al piano terra posto nel cortile 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



**Impianti in dotazione:**

- LOTTO 1 Alloggio sub. 13**  
**LOTTO 2 Posto auto sub. 30**  
**LOTTO 3 Alloggio sub. 19**  
**LOTTO 4 Posto auto sub. 21**



Riscaldamento

**Presente** **Vetustà: indicativ 15 anni**

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

**Autonomo**

Alimentazione

**Metano**

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibili

Teleriscaldamento

Elementi radianti

**Radiatori**

Pavimento

Aria

Altro: split

Condizionamento

Presente **Vetustà:**

Assente

Se presente indicare se:

Totale

Parziale

Produzione acqua calda sanitaria

**Presente:** **Vetustà**

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente **Vetustà (anni)**

**Assente**

Elettrico

**Presente** **Vetustà**

Assente

Idraulico

**Presente** **Vetustà**

Assente

Antifurto

Presente **Vetustà (anni)**

**Assente**

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente **Vetustà (anni)**

**Assente**

Impianto geotermico

Presente **Vetustà (anni)**

**Assente**

Domotica

Presente **Vetustà (anni)**

**Assente**

Manutenzione fabbricato ESTERNO

Minimo

**Medio**

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo



Classe energetica

**Medio**

Massimo

Classe desunta dall'APE  A+

A

B

C

D

E

F

G

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**LOTTO 1** Alloggio sub. 13  
**LOTTO 2** Posto auto sub. 30  
**LOTTO 3** Alloggio sub. 19  
**LOTTO 4** Posto auto sub. 21



#### 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: - Perm di Costr n.21/2004 del 27/04/2004;  
 Denuncia di Inizio Attività (DIA) - Dia n° 16569 del 05/08/2005  
(integrazione 10/04/2006 n° 6876)  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Certificato di collaudo finale  
 Certificato di collaudo finale del 10/10/2005 a firma dell'Ing. Barili Silvia, presentato presso il Comune di Ghedi in data 10/10/2015 prot. 484  
 Dichiarazione di fine lavori  
 Dichiarazione di fine lavori ultimati in data 20/10/2005 (vedi certificato di agibilità)  
 Altro  
 Pratiche in sanatoria  
 Condonò edilizio  
 Certificato di abitabilità  Certificato di agibilità PE 21/2004 del 23/11/2005  
 Assente  
 Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi  
 Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa) **28/12/2017**



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente

L'Amministrazione Comunale di Ghedi con propria delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 06/04/2009 ad oggetto "recepimento e controdeduzioni al parere di compatibilità al P.T.C.P. espresso dalla Provincia di Brescia, esame osservazioni e controdeduzioni, approvazione definitiva ai sensi delle Legge Regionale 12/2005 del Piano di Governo del Territorio" ha approvato il Piano di Governo del Territorio.

- Adottato

### Estratto P.G.T. vigente



Convenzione Urbanistica  No  
 Si

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

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  
 Si

Vincoli ambientali  No  
 Si

Vincoli paesaggistici  No  
 Si

**Altro**

LOTTO 1 Alloggio sub. 13: CONFORME

LOTTO 2 Posto auto sub. 30: DIFFORME (vedi pagina 33)

LOTTO 3 Alloggio sub. 19: immobile NON internamente visionato: elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo conformi alla pratica catastale;

LOTTO 4 Posto auto sub. 21: DIFFORME (vedi pagina 33)





**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

LOTTO 1 Alloggio sub. 13: CONFORME

LOTTO 2 Posto auto sub. 30: DIFFORME. Piu' precisamente la copertura dei posti auto autorizzata risulta essere con pergolato in legno mentre durante il sopralluogo si riscontra la presenza di copertura non filtrante.  
Spese per ripristino dei luoghi € 500,00;

LOTTO 3 Alloggio sub. 19: immobile NON internamente visionato: elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo conformi alla pratica catastale;

LOTTO 4 Posto auto sub. 21: DIFFORME Piu' precisamente la copertura dei posti auto autorizzata risulta essere con pergolato in legno mentre durante il sopralluogo si riscontra la presenza di copertura non filtrante;  
Spese per ripristino dei luoghi € 500,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa ai:



### LOTTO 1 Alloggio sub. 13:

- Foglio 32– particella 152 – sub.13  
cat. A/2 – Classe 5 – Piano Terra – 4,5 vani – Rendita Euro 278,89

### LOTTO 2 posto auto sub. 30:

- Foglio 32– particella 152 – sub. 30  
cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq- Piano TER – Rendita Euro 13,63

### LOTTO 3 Alloggio sub. 19:

- Foglio 32 Sezione NCT Mappale 152 Sub. 19  
categoria A/2 -classe 5- Piano Secondo-consistenza vani 4,5 Rendita € 278,89

### LOTTO 4 Posto auto sub. 21:

- Foglio 32– particella 152 – sub. 21  
categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq Piano TER – Rendita Euro 13,63

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate  
\_Ufficio provinciale di Brescia\_Territorio
- Da siti Web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it](http://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



**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**

LOTTO 1 Alloggio sub. 13: CONFORME .

LOTTO 2 Posto auto sub. 30: CONFORME.

LOTTO 3 Alloggio sub. 19: immobile NON internamente visionato: pratica catastale conforme agli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzati in mio possesso;

LOTTO 4 Posto auto sub. 21: CONFORME.



### 4.3 Verifica della titolarità

**LOTTO 1** Alloggio sub. 13  
**LOTTO 2** Posto auto sub. 30  
**LOTTO 3** Alloggio sub. 19  
**LOTTO 4** Posto auto sub. 21



#### Titolo di provenienza 1° atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Esposito Paola
- Data atto : 06/10/2003
- Repertorio : 24143/4400
- Estremi Trascrizione : Trascrizione del 24/10/2003 ai n° 51870/31479.
- Note. : il tutto risulta censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 32,SEZ. NCT
- Mappale 152 sub.1, piazza Roma n.27 piano T-1, Cat. C/2, cl.4, mq. 74, superf.cat.mq. 86, RC Euro 141,41
- Mappale 152 sub.2, piazza Roma n.25, piano T-2, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, RCEuro 127,82;
- Mappale 152 sub.3, piazza Roma n.25, piano T-1, cat. C/2, cl.2, mq.204, RCEuro 273,93;
- Mappale 152 sub.4, piazza Roma n.25, piano T, cat. C/2, cl.3,mq.85, RCEuro 136,09;
- Mappale 152 sub.5, piazza Roma n.25, piano T, cat. A/4, cl.3, vani 2,5, RCEuro 71,01;
- Mappale 152 sub.6, piazza Roma n.25, piano T, cat. A/3, cl.1, vani 1, RCEuro 32,02;
- Mappale 152 sub.7, piazza Roma n.25, piano 1, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, RCEuro 127,82.

- Quota di proprietà  Intera  
 Quota 100 %  
 con sede in  
 Codice Fiscale
- Parte

- Usufrutto  No  
 Si

- Nuda proprietà  No  
 Si

#### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù: servitù di passaggio a favore della filiale bancaria per carico/scarico e manutenzioni  
 Apparenti:

- Vincoli  No  
 Si



- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Oneri   | <input checked="" type="checkbox"/> No |
|                                  | <input type="checkbox"/> Si            |
| <input type="checkbox"/> Pesì    | <input checked="" type="checkbox"/> No |
|                                  | <input type="checkbox"/> Si            |
| <input type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No |
|                                  | <input type="checkbox"/> Si:           |



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

#### **LOTTO 1 Alloggio sub. 13:**

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: € 4.560,00 annuo

Rata mensile € 380,00/mese

Durata in anni 4 anni + 4 anni

Scadenza contratto: scadenza primo quadriennio 14/05/2019

Estremi registrazione: Telematica del 22/05/2015 al n° 1376 serie 3 T

Occupato senza contratto registrato

#### **Nota:**

L'immobile attualmente è locato alla sig.ra dal 15/05/2015 tramite contratto di locazione di cui si allega copia.

#### **LOTTO 2 Posto auto sub. 30:**

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: € 4.560,00 annuo

Rata mensile € 380,00/mese

Durata in anni 4 anni + 4 anni

Scadenza contratto: scadenza primo quadriennio 14/05/2019

Estremi registrazione: Telematica del 22/05/2015 al n° 1376 serie 3 T

Occupato senza contratto registrato

**LOTTO 3 Alloggio sub. 19:**

**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:

Occupato senza contratto registrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 4 Posto auto 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 abitativo

€anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Sull'immobile staggito risulta i presenti vincoli a carico dell'acquirente.



LOTTO 1 Alloggio sub. 13:

LOTTO 2 Posto auto sub. 30:

Contratto di locazione ad uso abitativo, canone annuo € 4.560,00, rata mensile € 380,00/mese, durata in anni 4 anni + 4 anni, scadenza contratto primo quadriennio 14/05/2019, estremi registrazione: Telematica del 22/05/2015 al n° 1376 serie 3 T.

Nota: l'immobile attualmente è locato alla sig.ra dal 15/05/2015 tramite contratto di locazione di cui si allega copia.





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

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

**\*\*\* Iscr. 51871/12649 del 24.10.2003**

**Atto Notaio Paola Esposito Rep. 24144/4401 del 06.10.2003. Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni - con sede in Brescia - codice fiscale 01386760175 a carico:**

**Somma Capitale: €1.000.000,00.=**

**Somma Iscritta: €2.000.000,00.= Durata anni 10**

Grava gli immobili in Comune di Ghedi:

Catasto	Fabbricati,	foglio NCT/32, Piazza Roma n.25,	mappali:
152/13 P.T.	Cat.A/2	Cl. 5 Vani 4,5	Rendita € 278,89.=
152/19 P.2	Cat.A/2	Cl. 5 Vani 4,5	Rendita € 278,89.=
152/21 P.T.	Cat.C/6	Cl. 1 Mq. 12	Rendita € 13,63.=
152/30 P.T.	Cat.C/6	Cl. 1 Mq. 12	Rendita € 13,63.=

Grava inoltre su beni alienati.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annot. 23751/4156 del 11.05.2004 erogazione parziale

- Annot. 74760/11957 del 23.12.2005 restrizione di beni

in forza del quale vengono svincolati e resi liberi beni alienati.

- Annot. 57283/11218 del 25.10.2006 frazionamento in quota in forza del quale:

- I mappali 152/30 e 152/13 garantiscono il lotto 5 (con quota capitale pari ad €105.672,07.= e quota ipoteca €211.345,00.=)

- I mappali 152/21 e 152/19 garantiscono il lotto 10 (con quota capitale pari ad €118.718,00.= e quota ipoteca €237.436,00.=)

Si rilevano inoltre le seguenti comunicazioni di cancellazione parziale: - 2757 del 10.06.2015 cancellazione parziale

- 6050 del 14.10.2016 cancellazione parziale

- 6051 del 14.10.2016 cancellazione parziale

- 6122 del 17.10.2016 cancellazione parziale

- 6123 del 17.10.2016 cancellazione parziale

- 6124 del 17.10.2016 cancellazione parziale

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

**N.B. ricerca aggiornata alla data del 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'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

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

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

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



### Assunzioni limitative

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

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

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 1 / 4



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 32 ; Mappale 152 ; Sub. 13; categoria A/2 ; classe 5 ; Piano terra cons vani 4,5 ; Ren €278,89

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

**Alloggio € 119.000,00** diconsi **Euro Centodicianovemila/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 **€ 95.000** diconsi **Euro Novantacinquemila /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 € 350,00 (Trecentocinquanta euro).



**LOTTO NR. 2 di 4**

- Foglio 32 Mappale 152 – sub. 30 categoria C/6 – Classe 1 – Piano TER- 12 mq – R.C. Euro 13,63

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).

**Già dedotte le spese per ripristino dei luoghi (€ 500,00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.500 diconsi Euro Tremilacinquecentomila /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 **€ 30,00 (Trenta euro)**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 3 di 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 32, Mappale 152; Sub. 19 categoria. A/2 – Classe 5 – Piano secondo – 4,5 vani – R.C. Euro 278,89

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

**Alloggio € 122.500,00** diconsi **Euro Centoventiduemilacinquecento/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 **€ 98.000** diconsi **Euro Novantottomila /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 secondo, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 350,00 (Trecentocinquanta euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO NR. 4 di 4**

- Foglio 32 Mappale 152 – sub. 21 categoria C/6 – Classe 1 – Piano TER – 12 mq- R.C. Euro 13,63

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).

**Già dedotte le spese per ripristino dei luoghi (€ 500,00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.500** diconsi **Euro Tremilacinquecentomila /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 **€ 30,00 (Trenta euro)**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Spese condominiali

A seguito di verifica da parte dell'amministratore condominiale risultano a carico della proprietà (4 lotti comprensivi quindi di 2 alloggi e 2 posti auto) spese condominiali arretrate per l'anno:

- 2016 pari a €. 4.058,28
- 2017 pari a €. 4.929,06

Si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale.



## 2. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

**ING. MATTEO FINAMANTI**

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952

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