

# ***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**

**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  
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
Aggiornamento dello stato dei luoghi	21/01/2020

## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 1 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano terra) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, tre piccoli portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato.  
Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 20 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 6 – particella 240 – sub. 560  
cat. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 4,5 vani – R.C. Euro 418,33  
AUTORIMESSA foglio 6 – particella 240 – sub. 518  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – 18 mq R.C. Euro 34,40

**Quota di proprietà**

Quota 100 %

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

*Alloggio*

**89.000 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Autorimessa*

**9.500 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

Complessivo

**98.500 €**

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

Complessivo

**79.000 €**

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

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arterie di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

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

**LOTTO NR. 2 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, tre balconi e cantina al piano interrato.  
Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 20 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 6 – particella 240 – sub. 580  
cat. A/2 – Classe 6 – Piano Primo – 5,5 vani – R.C. Euro 511,29

AUTORIMESSA foglio 6– particella 240 – sub. 547  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – mq. 18 R.C. Euro 34,40

**Quota di proprietà**

Quota 100 %

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

*Alloggio* **98.000 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Autorimessa* **9.500 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Complessivo* **107.500 €**

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

*Complessivo* **86.000 €**

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

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arteria di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

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

**LOTTO NR. 3 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano terra) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, tre modesti portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato. Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 19 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 6 – particella 240 – sub. 566  
cat. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 5,5 vani – R.C. Euro 511,29

AUTORIMESSA foglio 6– particella 240 – sub. 524  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – mq. 17 R.C. Euro 32,49

**Quota di proprietà**

Quota 100 %

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

*Alloggio* **100.500,00 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Autorimessa* **9.000,00 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Complessivo* **109.500,00 €**

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

*Complessivo* **88.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arterie di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

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

**LOTTO NR. 4 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano terra) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, due modesti portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato. Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 19 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 6 – particella 240 – sub. 573  
cat. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 4,5 vani – R.C. Euro 418,33  
AUTORIMESSA foglio 6– particella 240 – sub. 535  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – mq. 18 R.C. Euro 34,40

**Quota di proprietà**

Quota 100 %

**Diritto di proprietà**

Proprietà

**Divisibilità dell'immobile**

Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**

*Alloggio* **89.000,00 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Autorimessa* **9.500,00 €**

**Più probabile valore in libero mercato**

*Complessivo* **98.500,00 €**

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

Complessivo 79.000 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arteria di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

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

**LOTTO NR. 5 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano terra) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'abitazione è composta da soggiorno-cucina, un bagno, disimpegno, una camera da letto, due modesti portici, corte esclusiva ed ampia cantina al piano interrato. Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 20 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 6 – particella 240 – sub. 572  
cat. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 3,5 vani – R.C. Euro 325,37

AUTORIMESSA foglio 6– particella 240 – sub. 533  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – mq. 18 R.C. Euro 34,40

**Quota di proprietà** Quota 100 %

**Diritto di proprietà** Proprietà

**Divisibilità dell'immobile** Non divisibile

<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	<i>Alloggio</i>	<b>92.000,00 €</b>
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	<i>Autorimessa</i>	<b>9.500,00 €</b>
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	<i>Complessivo</i>	<b>101.500,00 €</b>

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Complessivo	81.000 €
---	-------------	----------

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arteria di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

**ASPETTI NEGATIVI:**

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

**LOTTO NR. 6 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, tre balconi e cantina al piano interrato.  
Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 24 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** ABITAZIONE foglio 6 – particella 240 – sub. 588  
cat. A/2 – Classe 6 – Piano Primo – 5 vani – R.C. Euro 464,81  
AUTORIMESSA foglio 6– particella 240 – sub. 530  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – mq. 21 R.C. Euro 40,23

**Quota di proprietà** Quota 100 %

**Diritto di proprietà** Proprietà

**Divisibilità dell'immobile** Non divisibile

<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	<i>Alloggio</i>	<b>95.000,00 €</b>
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	<i>Autorimessa</i>	<b>11.500,00 €</b>
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	<i>Complessivo</i>	<b>106.500,00 €</b>

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Complessivo	85.000 €
---	-------------	----------

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arterie di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

**ASPETTI NEGATIVI:**

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

**LOTTO NR. 7 di 7**

**Descrizione sintetica** Unità immobiliare (autorimessa) disposta al piano interrato inserita all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).  
L'autorimessa in oggetto è di circa 21 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

**Ubicazione** Via Ortigara n° 4 – Castrezzato (BS)

**Identificativi catastali** AUTORIMESSA foglio 6– particella 240 – sub. 519  
cat. C/6 – Classe 3 – Piano INT – mq. 18 R.C. Euro 34,40

**Quota di proprietà** Quota 100 %

**Diritto di proprietà** Proprietà

**Divisibilità dell'immobile** Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** *Autorimessa* **10.000,00 €**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** *Complessivo* **8.000 €**

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

Le unità in oggetto sono poste in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Castrezzato Via Ortigara.

Castrezzato è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Castrezzato si trova nella Bassa Bresciana occidentale. Il territorio è pianeggiante ed è attraversato a settentrione dalle rogge Trenzana e Castrina

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 dell'unità (vicinanza con buone arterie di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole 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  
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 pagine 53-56  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 70  
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 61  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 61

### **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:

- Atto Notaio Paola Esposito Rep. 11317 del 28.07.2000. Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore: Bipop-Carire S.P.A. - con sede in Brescia –codice fiscale 01386760175 a carico: M.I.R.A.B S.R.L. Somma Capitale: Lire 3.700.000.000.= Somma Iscritta: Lire 6.290.000.000.=
- Durata anni 10
- Grava gli immobili in Comune di Castrezzato descritti nella presente.
- Grava inoltre su beni alienati.
- N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:
  - - Annot. 43012/7793 del 14.11.2000 erogazione parziale
  - - Annot. 16339/1969 del 05.05.2001 erogazione parziale
  - - Annot. 13053/2204 del 25.03.2002 erogazione parziale
  - - Annot. 31653/4886 del 13.07.2002 erogazione parziale

- - Annot. 55272/7389 del 11.12.2002 erogazione a saldo
- - Annot. 36332/5454 del 25.07.2003 restrizione di beni
- - Annot. 36333/5455 del 25.07.2003 restrizione di beni
- - Annot. 49509/7386 del 14.10.2003 restrizione di beni
- - Annot. 50493/7582 del 17.10.2003 restrizione di beni
- - Annot. 1284/ 142 del 13.01.2004 restrizione di beni
- - Annot. 1285/ 143 del 13.01.2004 frazionamento in quota in forza del quale:
- - I mappali 240/560, 240/518 e 240/519 garantiscono il lotto 7 (con quota capitale pari ad €61.416,97.= e quota ipoteca €104.409,00.=)
- - I mappali 240/580 e 240/547 garantiscono il lotto 15 (con quota capitale pari ad €70.041,48.= e quota ipoteca €119.070,00.=)
- - I mappali 240/566 e 240/524 garantiscono il lotto 18 (con quota capitale pari ad €71.348,22.= e quota ipoteca €121.292,00.=)
- - I mappali 240/573 e 240/535 garantiscono il lotto 26 (con quota capitale pari ad €61.416,97.= e quota ipoteca €104.409,00.=)
- - I mappali 240/572 e 240/533 garantiscono il lotto 27 (con quota capitale pari ad €62.201,01.= e quota ipoteca €105.742,00.=)
- - I mappali 240/588 e 240/530 garantiscono il lotto 28 (con quota capitale pari ad €68.734,73.= e quota ipoteca €116.850,00.=)
- - Annot. 5916/ 884 del 05.02.2004 restrizione di beni
- - Annot. 5925/ 893 del 05.02.2004 restrizione di beni
- - Annot. 5926/ 894 del 05.02.2004 restrizione di beni
- - Annot. 18076/3212 del 09.04.2004 restrizione di beni
- - Annot. 18091/3227 del 09.04.2004 restrizione di beni
- - Annot. 46077/6814 del 04.09.2004 restrizione di beni
- - Annot. 54556/8858 del 22.10.2004 restrizione di beni
- - Annot. 53811/8539 del 22.09.2005 restrizione di beni
- - Annot. 53837/8565 del 22.09.2005 frazionamento in quota, relativo a beni alienati, non di interesse.
- - Annot. 53907/8635 del 22.09.2005 restrizione di beni
- - Annot. 53908/8636 del 22.09.2005 restrizione di beni
- - Annot. 74746/11943 del 23.12.2005 restrizione di beni
- - Annot. 4403/1050 del 26.01.2006 restrizione di beni
- - Annot. 4404/1051 del 26.01.2006 restrizione di beni

- - Annot. 65289/12524 del 24.11.2007 restrizione di beni
- Con tutte le annotazioni di restrizione beni vengono svincolati e resi liberi beni alienati.
- Si rileva inoltre la seguente comunicazione di cancellazione parziale:
- - 2184 del 10.05.2013 cancellazione parziale
- in forza della quale vengono svincolati e resi liberi beni alienati.
  
- Atto Notaio Giancarlo Camardella Rep. 23560/10047 del 20.12.2012.
- Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore: Unicredit S.P.A. – con sede in Roma – codice fiscale 00348170101
- a carico: MI.RAB S.R.L.
- Somma Capitale: €500.000,00.=
- Somma Iscritta: €1.000.000,00.=
- Durata anni 15
- Grava gli immobili in Comune di Castrezzato descritti in nella presente.

▪ INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	14
2.	Inquadramento dell'immobile .....	15
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	20
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	43
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	43
4.2	Rispondenza catastale .....	48
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	57
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	57
7.	Analisi estimativa.....	59
	Riepilogo dei valori di stima .....	62
	Valore locativo dell'immobile.....	62
	Valore locativo dell'immobile.....	63
	Valore locativo dell'immobile.....	64
	Valore locativo dell'immobile.....	65
	Valore locativo dell'immobile.....	66
	Valore locativo dell'immobile.....	67
	Valore locativo dell'immobile.....	68
	Spese condominiali.....	69
	Dichiarazione di rispondenza.....	70
	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	71
	Bibliografia .....	72

**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.ssa Paola Esposito copia degli atti di compravendita delle unità immobiliari;
- In data 12/12/2017 e 10/01/2018 sono state ritirate le copie degli atti di compravendita delle unità immobiliari dal Notaio Dr.ssa Paola Esposito;
- In data 27/11/2017 è stato richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico e all'ufficio urbanistica del Comune di Castrezzato;
- In data 27/03/2017 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 12/12/2017 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'immobile;
- In data 14/12/2017 si è presa visione della documentazione presente d'interesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrezzato;
- In data 14/12/2017 è stato effettuato il sopralluogo del sottoscritto perito presso l'immobile oggetto di valutazione.
- In data 15/01/2018 e 16/01/2018 sono stati richiesti presso la sede dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazioni aventi ad oggetto l'immobile oggetto di perizia. I contratti registrati relativi all'immobile in oggetto sono allegati alla presente.

## 2. Inquadramento dell'immobile

<b>LOTTO 1</b>	<b>Alloggio sub. 560</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 518:</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>Alloggio sub. 580</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 547:</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>Alloggio sub. 566</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 524:</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>Alloggio sub. 573</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 535:</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>Alloggio sub. 572</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 533:</b>
<b>LOTTO 6</b>	<b>Alloggio sub. 588</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 530:</b>
<b>LOTTO 7</b>	<b>Autorimessa sub. 519</b>		

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

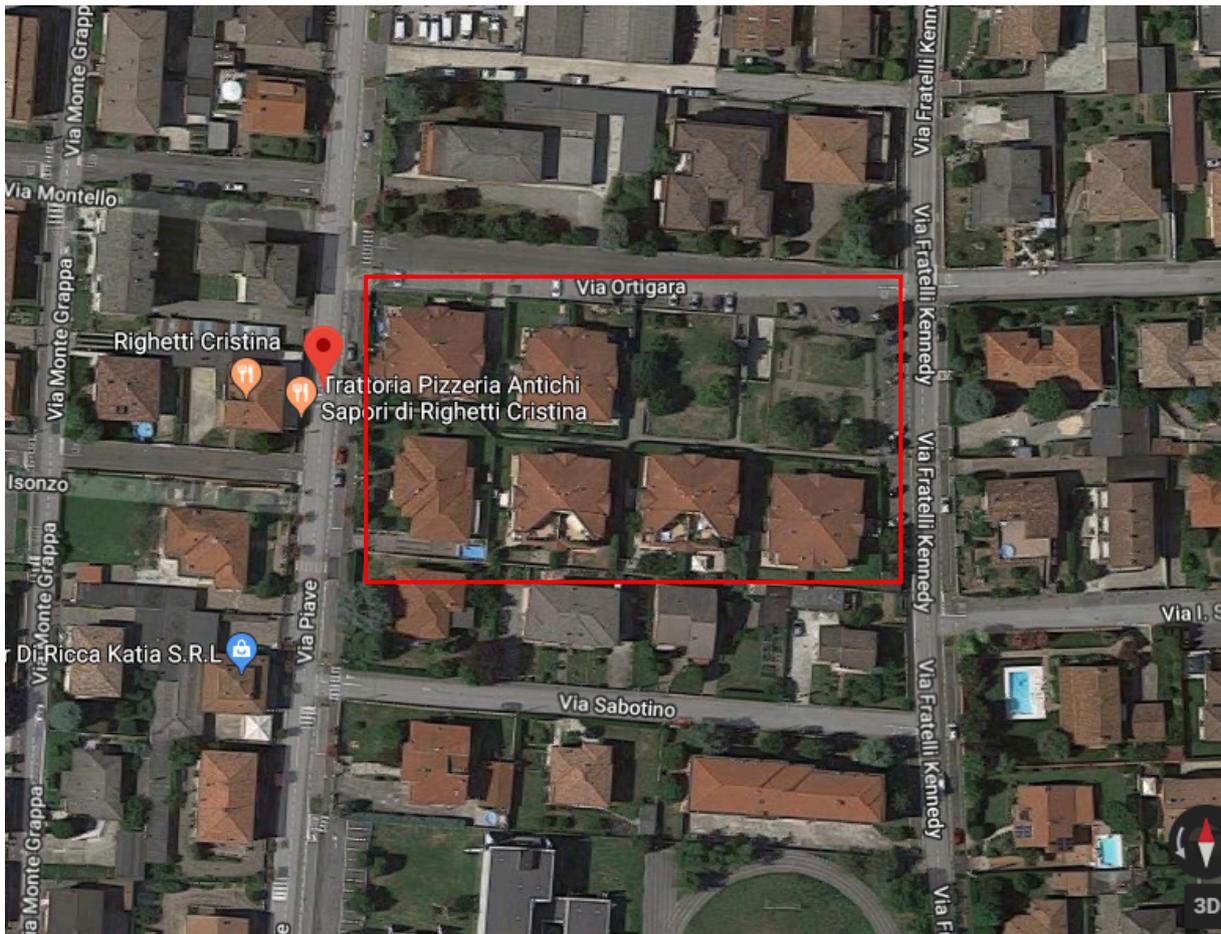
#### Localizzazione

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA      |
| <input type="checkbox"/> Comune     | CASTREZZATO  |
| <input type="checkbox"/> Frazione   |              |
| <input type="checkbox"/> Località   |              |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  |              |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA ORTIGARA |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | n° 4         |

#### Zona

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

## Mappa geografica:



**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 : non rilevabili, presumibilmente in muratura in laterizio
- Infissi interni : telai in legno con vetro camera
- Infissi esterni : tapparelle esterne in pvc
- Pavimenti e rivestimenti : non rilevabili, presumibilmente in ceramica
- Impianto di riscaldamento : non rilevabile presubilmente standard
- Impianto sanitario : non rilevabile presubilmente standard
- Impianto gas : non rilevabile presubilmente standard
- Impianto elettrico : non rilevabile presubilmente standard
- Impianto climatizzazione : non rilevabile
- Altri impianti : non rilevabile presubilmente standard
- Allaccio fognatura : non rilevabile presubilmente standard
- Fonti rinnovabili : non rilevabili
- Finiture esterne : intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani : Appartamenti sviluppati al piano terra ed  
Appartamenti al piano primo  
  
Autorimesse al piano interrato
- 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 7**

#### **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 e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, tre modesti portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato.

Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 20 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

##### **Identificazione catastale**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato   |
| <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 6<br><input type="checkbox"/> Mappale 240<br><input type="checkbox"/> Subalterni <b>560 e 518</b> |

##### **Confini**

Mappa 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<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>14/12/2017</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**

Superficie principale	m <sup>2</sup>	73,53	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cantina</b>	m <sup>2</sup>	___15,74__	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	____,____	___%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portico</b>	m <sup>2</sup>	___8,36__	40 %
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Giardino/corte esterna esclusiva</b>	m <sup>2</sup>	___101,96__	10 %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	___%

**Superficie commerciale ALLOGGIO**

**m<sup>2</sup> 94,94**



**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m<sup>2</sup> 20,01**



**Caratteristiche qualitative :**

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b> |
|   | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore   |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b>                                       |
|   | <input type="checkbox"/> Lavabo   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet   |
|   | <input type="checkbox"/> Doccia   |
|   | <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio                                       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Vasca   |
|   | <input type="checkbox"/> Vasca con doccia   |
|   | <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio  |
|   | <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b>  |
|   | <input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali                       |

## LOTTO NR. 2 di 7

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, tre balconi e cantina al piano interrato.

Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 20 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

#### Identificazione catastale

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato                                   |
| <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 6             |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 240          |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 580 e 547 |

#### Confini

Mappa 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)     | 14/12/2017  |

#### 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 86,72

#### Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Balcone</b>	m2 <u>21,06</u>	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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cantina</b>	m2 <u>17,22</u>	50 %
<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 101,65**



**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 20,05**



### Caratteristiche qualitative :

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b><br><input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore  |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b><br><input type="checkbox"/> Lavabo<br><input checked="" type="checkbox"/> Bidet<br><input type="checkbox"/> Doccia<br><input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio<br><input checked="" type="checkbox"/> Vasca<br><input type="checkbox"/> Vasca con doccia<br><input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio<br><input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b><br><input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

## LOTTO NR. 3 di 7

### 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 e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, tre modesti portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato.

Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 19 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato  |
| <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 6                    |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 240                 |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni <b>566 e 524</b> |

#### Confini:

Mappa 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)     | 14/12/2017  |

#### 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**

<b>Superficie principale</b>	<b>m2</b>	<b>86,42</b>	
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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cantina</b>	m2	__10,79__	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portico</b>	m2	__9,76__	40 %
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Giardino/corte esterna esclusiva</b>	m2	__114,48__	10%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	____,____	__ %

**Superficie commerciale ALLOGGIO**

**m2 107,17**



**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 18,97**



**Caratteristiche qualitative :**

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b>   |
|   | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore   |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b>  |
|   | <input type="checkbox"/> Lavabo<br><input checked="" type="checkbox"/> Bidet<br><input type="checkbox"/> Doccia<br><input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio<br><input checked="" type="checkbox"/> Vasca<br><input type="checkbox"/> Vasca con doccia<br><input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio<br><input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b><br><input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

## LOTTO NR. 4 di 7

### 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 e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, due modesti portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato.

Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 19 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato                                    |
| <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 6              |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 240           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 573 e 535  |

#### Confini:

Mappa 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)     | 14/12/2017  |

#### 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 58,31**

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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cantina</b>	m2 <u>49,53</u>	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portico</b>	m2 <u>6,76</u>	40 %
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Giardino/corte esterna esclusiva</b>	m2 <u>92,55</u>	10%
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____	__ %

**Superficie commerciale alloggio**

**m2 95,03**



**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 19,78**



**Caratteristiche qualitative :**

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b> |
|   | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore   |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b>                                       |
|   | <input type="checkbox"/> Lavabo   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet   |
|   | <input type="checkbox"/> Doccia   |
|   | <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio                                       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Vasca   |
|   | <input type="checkbox"/> Vasca con doccia   |
|   | <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio  |
|   | <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b>  |
|   | <input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali                       |

## LOTTO NR. 5 di 7

### 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 e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'abitazione è composta da soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno, una camera da letto, due modesti portici, corte esclusiva e cantina al piano interrato.

Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 20 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato                                    |
| <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 6              |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 240           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 572 e 533  |

#### Confini:

Mappa 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)     | 14/12/2017  |

#### 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**

<b>Superficie principale</b>	<b>m2</b>	<b>57,67</b>	
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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cantina</b>	m2	__49,60__	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portico</b>	m2	__6,70__	40 %
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Giardino/corte esterna esclusiva</b>	m2	__131,13__	10%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	____,____	__ %

**Superficie commerciale ALLOGGIO**

**m2 98,26**



**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 20,43**



**Caratteristiche qualitative :**

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b><br><input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore  |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b><br><input type="checkbox"/> Lavabo<br><input checked="" type="checkbox"/> Bidet<br><input type="checkbox"/> Doccia<br><input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio<br><input checked="" type="checkbox"/> Vasca<br><input type="checkbox"/> Vasca con doccia<br><input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio<br><input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b><br><input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

## LOTTO NR. 6 di 7

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina separata, un bagno, due disimpegni, due camere da letto, tre balconi e cantina al piano interrato.

Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad una autorimessa di circa 24 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato                                    |
| <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 6              |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 240           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 588 e 530  |

#### Confini:

Mappa 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)     | 14/12/2017  |

#### 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 86,58**

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Balcone</b>	m2 <u>20,93</u>	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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cantina</b>	m2 <u>10,54</u>	50 %
<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 98,13**



**Superficie commerciale AUTORIMESSA**

**m2 24,04**



**Caratteristiche qualitative :**

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b><br><input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore  |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b><br><input type="checkbox"/> Lavabo<br><input checked="" type="checkbox"/> Bidet<br><input type="checkbox"/> Doccia<br><input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio<br><input checked="" type="checkbox"/> Vasca<br><input type="checkbox"/> Vasca con doccia<br><input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio<br><input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b><br><input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

## LOTTO NR. 7 di 7

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare immobiliare (autorimessa) disposta al piano interrato inserita all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra e un piano interrato (piano interrato, piano terra e piano primo e parte al piano secondo) denominato condominio "Aurora". L'accesso pedonale comune per tutte le unità del complesso avviene da via Piave (lato Ovest), gli accessi carrai (due) comuni per tutte le unità del complesso avviene da via Ortigara (lato Nord).

L'autorimessa in oggetto è di circa 21 mq posta al piano interrato il cui accesso avviene tramite una scala interna comune all'edificio.

#### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario  | Castrezzato                                    |
| <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 6              |
|  | <input type="checkbox"/> Mappale 240           |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterni 519        |

#### Confini:

Mappa 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)     | 14/12/2017  |

#### 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 21,35**

**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 AUTORIMESSA**

**m2 21,35**



**Caratteristiche qualitative :**

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <b>TERRA</b>  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b><br><input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore  |
| <input type="checkbox"/> N. servizi       | 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>1 W.C.</b><br><input type="checkbox"/> Lavabo<br><input checked="" type="checkbox"/> Bidet<br><input type="checkbox"/> Doccia<br><input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio<br><input checked="" type="checkbox"/> Vasca<br><input type="checkbox"/> Vasca con doccia<br><input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio<br><input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)</b><br><input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

**Impianti in dotazione:**

<b>LOTTO 1</b>	<b>Alloggio sub. 560</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 518:</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>Alloggio sub. 580</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 547:</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>Alloggio sub. 566</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 524:</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>Alloggio sub. 573</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 535:</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>Alloggio sub. 572</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 533:</b>
<b>LOTTO 6</b>	<b>Alloggio sub. 588</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 530:</b>
<b>LOTTO 7</b>	<b>Autorimessa sub. 519</b>		

**CARATTERISTICHE NON DICHIARABILI NON AVENDO VISIONATO INTERNAMENTE LE UNITA'**

- |  |  |                |
|--|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento                           | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente<br>Se presente indicare la tipologia<br><input type="checkbox"/> Centralizzato<br><input type="checkbox"/> Autonomo<br>Alimentazione<br><input type="checkbox"/> Metano<br><input type="checkbox"/> Gas propano liquido<br><input type="checkbox"/> Olio combustibile<br><input type="checkbox"/> Elettrico<br><input type="checkbox"/> Pompa di calore<br><input type="checkbox"/> Biocombustibili<br><input type="checkbox"/> Teleriscaldamento<br>Elementi radianti<br><input type="checkbox"/> Radiatori<br><input type="checkbox"/> Pavimento<br><input type="checkbox"/> Aria<br><input type="checkbox"/> Altro: split | Vetustà:       |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento                         | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente<br>Se presente indicare se:<br><input type="checkbox"/> Totale<br><input type="checkbox"/> Parziale  | Vetustà:       |
| <input type="checkbox"/> Produzione acqua calda sanitaria        | <input type="checkbox"/> Presente:<br><input type="checkbox"/> Assente   | Vetustà        |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Elettrico                               | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  | Vetustà        |
| <input type="checkbox"/> Idraulico                               | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  | Vetustà        |
| <input type="checkbox"/> Antifurto                               | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)          | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  | Vetustà (anni) |

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico                  | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente   | Vetustà (anni)  |
| <input type="checkbox"/> Domotica                             | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente   | Vetustà (anni)  |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ESTERNO      | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo   |   |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare       | NON DICHIARABILE NON AVENDO EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO INTERNO DEI LOCALI<br><input type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |   |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica                    | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE  | <input type="checkbox"/> A+<br><input type="checkbox"/> A<br><input type="checkbox"/> B<br><input type="checkbox"/> C<br><input type="checkbox"/> D<br><input type="checkbox"/> E<br><input type="checkbox"/> F<br><input type="checkbox"/> G |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Non desumibile</b>   |   |
|   | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento                         |   |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |   |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |   |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |   |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |   |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile               | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |   |
| <input type="checkbox"/> Altro                                |   |   |

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO 1	Alloggio sub. 560	e	Autorimessa sub. 518:
LOTTO 2	Alloggio sub. 580	e	Autorimessa sub. 547:
LOTTO 3	Alloggio sub. 566	e	Autorimessa sub. 524:
LOTTO 4	Alloggio sub. 573	e	Autorimessa sub. 535:
LOTTO 5	Alloggio sub. 572	e	Autorimessa sub. 533:
LOTTO 6	Alloggio sub. 588	e	Autorimessa sub. 530:
LOTTO 7	Autorimessa sub. 519		

#### 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.80/2000 del 29/01/2001;  
- 1° Variante Conc. Edil. N° 138/2001 del 10/01/2002.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Denuncia di Inizio Attività - Dia n° 55/2003 del 14/07/2003;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Certificato di collaudo finale
- Certificato di collaudo finale del 04/02/2003 a firma dell'Ing. Alberto Compagnoni, presentato presso il Comune di Castrezzato in data 18/02/2003 prot. 1470
- Dichiarazione di fine lavori
- Dichiarazione di fine lavori ultimati in data 30/05/2004, allegata alla richiesta del certificato di agibilità del 09/08/2004 prot. n° 7300
- Altro  Richiesta di proroga del 15/04/2004 n° 600 del 21/01/2004;
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato di abitabilità  Richiesta del 09/08/2004 prot. n° 7300  
 Assente
- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Castrezzato
- Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa) **14/12/2017**

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico  Vigente

Il comune di CASTREZZATO è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione C.C. n. 53 del 22-12-2012 ed è efficace in seguito a pubblicazione sul Burl Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 12-06-2013 al quale, fino alla data odierna, non è stata apportata alcuna variante. L'avvio del procedimento della variante è avvenuto il 3-02-2014.

- 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

- Vincoli paesaggistici
- Si
- No
- Si

**Altro**

*NON essendo potuto accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato IMPOSSIBILE verificare la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conseguente assenza-presenza di conformità della stessa ai titoli edilizi.*

*Si precisa che gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo risultano, solo in parte, conformi alle schede catastali in mio possesso (vedi specifiche pagina 45).*

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

**DICHIARA**

*Dal sopralluogo effettuato alle unità immobiliari e dalla comparazione con le relative planimetrie catastali e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, gli immobili risultano conformi alle planimetria catastali depositate al netto delle precisazioni sotto riportate.*

**Note :**

**Si precisa che gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo risultano, solo in parte, conformi alle schede catastali in mio possesso; piu' precisamente:**

- LOTTO 1 Alloggio sub. 560 :** *DIFFORME alla scheda catastale:*  
*leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicate in scheda due porzioni destinate a portico); la cantina rappresentata in scheda, dalla verifica con l'elaborato planimetrico risulta quella abbinata all'alloggio individuato con il sub, 561.*
- LOTTO 1 Autorimessa sub. 518:** *CONFORME alla scheda catastale*
- LOTTO 2 Alloggio sub. 580 :** *DIFFORME alla scheda catastale:*  
*leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*
- LOTTO 2 Autorimessa sub. 547:** *CONFORME alla scheda catastale*
- LOTTO 3 Alloggio sub. 566:** *DIFFORME alla scheda catastale:*  
*leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicate in scheda due porzioni destinate a portico);*
- LOTTO 3 Autorimessa sub. 524:** *CONFORME alla scheda catastale*
- LOTTO 4 Alloggio sub. 573:** *DIFFORME alla scheda catastale:*  
*leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicata in scheda una porzione*

- LOTTO 4 Autorimessa sub. 535:** *destinate a portico e diversa leggera rappresentazione area esterna);*  
CONFORME alla scheda catastale
- LOTTO 5 Alloggio sub. 572 :** *leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicata in scheda una porzione destinate a portico e diversa leggera rappresentazione area esterna);*  
DIFFORME alla scheda catastale:
- LOTTO 5 Autorimessa sub. 533:** *leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*  
CONFORME alla scheda catastale
- LOTTO 6 Alloggio sub. 588:** *leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*  
DIFFORME alla scheda catastale:
- LOTTO 6 Autorimessa sub. 530:** *leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*  
CONFORME alla scheda catastale
- LOTTO 7 Autorimessa sub. 519:** *leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*  
CONFORME alla scheda catastale

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa ai:

### LOTTO 1 Alloggio sub. 560 e Autorimessa sub. 518:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 560  
categoria A/2 classe 6 consistenza vani 4,5 Rendita € 418,33
- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 518  
categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Rendita € 34,40

### LOTTO 2 Alloggio sub. 580 e Autorimessa sub. 547:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 580  
categoria A/2 classe 6 consistenza vani 5,5 Rendita € 511,29
- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 547  
categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Rendita € 34,40

### LOTTO 3 Alloggio sub. 566 e Autorimessa sub. 524:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 566  
categoria A/2 classe 6 consistenza vani 5,5 Rendita € 511,29
- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 524  
categoria C/6 classe 3 consistenza 17 mq Rendita € 32,49

### LOTTO 4 Alloggio sub. 573 e Autorimessa sub. 535:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 573  
categoria A/2 classe 6 consistenza vani 4,5 Rendita € 418,33
- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 535  
categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Rendita € 34,40

### LOTTO 5 Alloggio sub. 572 e Autorimessa sub. 533:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 572  
categoria A/2 classe 6 consistenza vani 3,5 Rendita € 325,37
- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 533  
categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Rendita € 34,40

### LOTTO 6 Alloggio sub. 588 e Autorimessa sub. 530:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 588  
categoria A/2 classe 6 consistenza vani 5 Rendita € 464,81
- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 530  
categoria C/6 classe 3 consistenza 21 mq Rendita € 40,23

### LOTTO 7 Autorimessa sub. 519:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 240 Sub. 519  
categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Rendita € 34,40

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  
aggiornata al 08-09-2017**
- 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**

*Dal sopralluogo effettuato alle unità immobiliari e dalla comparazione con le relative planimetrie catastali e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, gli immobili risultano conformi alle planimetria catastali depositate al netto delle precisazioni sotto riportate.*

Note :

Si precisa che le schede catastali risultano , solo in parte, conformi agli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo in mio possesso; piu' precisamente:

- LOTTO 1 Alloggio sub. 560 :** *DIFFORME all'elaborato:*  
*leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicate in scheda due porzioni destinate a portico); la cantina rappresentata in scheda, dalla verifica con l'elaborato planimetrico risulta quella abbinata all'alloggio individuato con il sub, 561.*
- LOTTO 1 Autorimessa sub. 518:** *CONFORME all'elaborato*
- LOTTO 2 Alloggio sub. 580 :** *DIFFORME all'elaborato:*  
*leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*
- LOTTO 2 Autorimessa sub. 547:** *CONFORME all'elaborato*
- LOTTO 3 Alloggio sub. 566:** *DIFFORME all'elaborato:*  
*leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicate in scheda due porzioni destinate a portico);*
- LOTTO 3 Autorimessa sub. 524:** *CONFORME all'elaborato*
- LOTTO 4 Alloggio sub. 573:** *DIFFORME alla scheda catastale:*

- LOTTO 4 Autorimessa sub. 535:** *leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicata in scheda una porzione destinate a portico e diversa leggera rappresentazione area esterna);*  
CONFORME all'elaborato
- LOTTO 5 Alloggio sub. 572 :** *leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicata in scheda una porzione destinate a portico e diversa leggera rappresentazione area esterna);*  
DIFFORME all'elaborato:
- LOTTO 5 Autorimessa sub. 533:** *leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*  
CONFORME all'elaborato
- LOTTO 6 Alloggio sub. 588:** *leggera difformità nella rappresentazione interna dell'alloggio (non indicato in scheda il pilastro centrale zona cucina-soggiorno rappresentato negli elaborati grafici)*  
DIFFORME all'elaborato:
- LOTTO 6 Autorimessa sub. 530:** *leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicata in scheda una porzione destinate a portico e diversa leggera rappresentazione area esterna);*  
CONFORME all'elaborato
- LOTTO 7 Autorimessa sub. 519:** *leggera difformità nella rappresentazione esterna dell'alloggio (non indicata in scheda una porzione destinate a portico e diversa leggera rappresentazione area esterna);*  
CONFORME all'elaborato

## Verifica della titolarità

<b>LOTTO 1</b>	<b>Alloggio sub. 560</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 518:</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>Alloggio sub. 580</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 547:</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>Alloggio sub. 566</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 524:</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>Alloggio sub. 573</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 535:</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>Alloggio sub. 572</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 533:</b>
<b>LOTTO 6</b>	<b>Alloggio sub. 588</b>	<b>e</b>	<b>Autorimessa sub. 530:</b>
<b>LOTTO 7</b>	<b>Autorimessa sub. 519</b>		

### Titolo di provenienza 1° atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita ad IVA
- Notaio : Esposito Paola
- Data atto : 03/07/2000
- Repertorio : 10775/1226
- Estremi Trascrizione : Nessuna notizia in merito.
- Note. : Acquisto unità censita al foglio 10 mappale 2441 sub. 5

### Titolo di provenienza 2° atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita ad IVA
- Notaio : Esposito Paola
- Data atto : 28/07/2000
- Repertorio : 11316/1307
- Estremi Trascrizione : Nessuna notizia in merito.
- Note. : Acquisto unità censita al foglio 10 mappale 2441 sub. 3,4 e 6

Quota di proprietà

Intera  
Quota 100 %

Parte

Usufrutto

No  
 Si

Nuda proprietà

No  
 Si

### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 Apparenti:

Vincoli

No

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <input type="checkbox"/> 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            |

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

**LOTTO 1 Alloggio sub. 560 e Autorimessa sub. 518:**

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:

€anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

**Nota:**

L'immobile attualmente è occupato Dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di una proroga concessa dall'ufficiale giudiziario a fronte di uno sfratto esecutivo già emesso.

**LOTTO 2 Alloggio sub. 580 e Autorimessa sub. 547:**

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:

€anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

**LOTTO 3 Alloggio sub. 566 e Autorimessa sub. 524:**

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:

€/anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

**Nota:**

L'immobile attualmente è occupato Dal sig. \_\_\_\_\_

in forza

di una proroga concessa dall'ufficiale giudiziario a fronte di uno sfratto esecutivo già emesso.

**LOTTO 4 Alloggio sub. 573 e Autorimessa sub. 535:**

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:

€/anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

**LOTTO 5 Alloggio sub. 572 e Autorimessa sub. 533:**

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:

€/anno:

Rata mensile

Durata in anni

- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:
- Occupato senza contratto registrato

**LOTTO 6 Alloggio sub. 588 e Autorimessa sub. 530:**

- 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:
  - €/anno:
  - Rata mensile
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto:
  - Estremi registrazione:
  - Occupato senza contratto registrato

**LOTTO 7 Autorimessa sub. 519:**

- 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

## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Sull'immobile staggito non risultano attivi formalità o vincoli in quanto il Curatore ha provveduto a rendere esecutivi gli sfratti emessi.

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

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

### **Iscr. 32256/7344 del 02.08.2000**

**Atto Notaio Paola Esposito Rep. 11317 del 28.07.2000. Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore:**

**Somma Capitale: Lire 3.700.000.000.=**

**Somma Iscritta: Lire 6.290.000.000.= Durata anni 10**

Grava gli immobili in Comune di Castrezzato:

240/518	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita €		34,40.=
240/519	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita	€	34,40.=
240/524	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	17	Rendita	€	32,49.=
240/530	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	21	Rendita	€	40,13.=
240/533	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita	€	34,40.=
240/535	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita	€	34,40.=
240/547	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita	€	34,40.=
240/560	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	4,5	Rendita	€	418,33.=
240/566	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	5,5	Rendita	€	511,29.=
240/572	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	3,5	Rendita	€	325,37.=
240/573	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	4,5	Rendita	€	418,33.=
240/580	P.SI-I	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	5,5	Rendita	€	511,29.=
240/588	P.SI-I	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	5	Rendita	€	464,81.=

Grava inoltre su beni alienati.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annot. 43012/7793 del 14.11.2000 erogazione parziale

- Annot. 16339/1969 del 05.05.2001 erogazione parziale
- Annot. 13053/2204 del 25.03.2002 erogazione parziale
- Annot. 31653/4886 del 13.07.2002 erogazione parziale
- Annot. 55272/7389 del 11.12.2002 erogazione a saldo
- Annot. 36332/5454 del 25.07.2003 restrizione di beni
- Annot. 36333/5455 del 25.07.2003 restrizione di beni
- Annot. 49509/7386 del 14.10.2003 restrizione di beni
- Annot. 50493/7582 del 17.10.2003 restrizione di beni
- Annot. 1284/ 142 del 13.01.2004 restrizione di beni
- Annot. 1285/ 143 del 13.01.2004 frazionamento in quota in forza del quale:
  - I mappali 240/560, 240/518 e 240/519 garantiscono il lotto 7 (con quota capitale pari ad €61.416,97.= e quota ipoteca €104.409,00.=) - I mappali 240/580 e 240/547 garantiscono il lotto 15 (con quota capitale pari ad €70.041,48.= e quota ipoteca €119.070,00.=) - I mappali 240/566 e 240/524 garantiscono il lotto 18 (con quota capitale pari ad €71.348,22.= e quota ipoteca €121.292,00.=) - I

mappali 240/573 e 240/535 garantiscono il lotto 26 (con quota capitale pari ad €61.416,97.= e quota ipoteca € 104.409,00.=) - I mappali 240/572 e 240/533 garantiscono il lotto 27 (con quota capitale pari ad € 62.201,01.= e quota ipoteca € 105.742,00.=) - I mappali 240/588 e 240/530 garantiscono il lotto 28 (con quota capitale pari ad €68.734,73.= e quota ipoteca €116.850,00.=) - Annot. 5916/ 884 del 05.02.2004 restrizione di beni

- Annot. 5925/ 893 del 05.02.2004 restrizione di beni
- Annot. 5926/ 894 del 05.02.2004 restrizione di beni
- Annot. 18076/3212 del 09.04.2004 restrizione di beni
- Annot. 18091/3227 del 09.04.2004 restrizione di beni
- Annot. 46077/6814 del 04.09.2004 restrizione di beni
- Annot. 54556/8858 del 22.10.2004 restrizione di beni
- Annot. 53811/8539 del 22.09.2005 restrizione di beni
- Annot. 53837/8565 del 22.09.2005 frazionamento in quota, relativo a beni alienati, non di interesse.
- Annot. 53907/8635 del 22.09.2005 restrizione di beni
- Annot. 53908/8636 del 22.09.2005 restrizione di beni
- Annot. 74746/11943 del 23.12.2005 restrizione di beni
- Annot. 4403/1050 del 26.01.2006 restrizione di beni
- Annot. 4404/1051 del 26.01.2006 restrizione di beni
- Annot. 65289/12524 del 24.11.2007 restrizione di beni

Con tutte le annotazioni di restrizione beni vengono svincolati e resi liberi beni alienati.

Si rileva inoltre la seguente comunicazione di cancellazione parziale: - 2184 del 10.05.2013 cancellazione parziale in forza della quale vengono svincolati e resi liberi beni alienati.

**\*\*\* Iscr. 44314/7564 del 21.12.2012**

**Atto Notaio Giancarlo Camardella Rep. 23560/10047 del 20.12.2012. Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario**

**Somma Capitale: €500.000,00.= Somma Iscritta: €1.000.000,00.= Durata anni 15**

Grava gli immobili in Comune di Castrezzato:

240/518	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita €	34,40.=
240/519	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita €	34,40.=
240/524	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	17	Rendita €	32,49.=
240/530	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	21	Rendita €	40,13.=
240/533	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita €	34,40.=
240/535	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita €	34,40.=
240/547	P.SI	Cat.C/6	Cl. 3	Mq.	18	Rendita €	34,40.=
240/560	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	4,5	Rendita €	418,33.=
240/566	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	5,5	Rendita €	511,29.=
240/572	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	3,5	Rendita €	325,37.=
240/573	P.SI-T	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	4,5	Rendita €	418,33.=
240/580	P.SI-I	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	5,5	Rendita €	511,29.=
240/588	P.SI-I	Cat.A/2	Cl. 6	Vani	5	Rendita €	464,81.=

**N.B. ricerca aggiornata alla data del 08/09/2017**

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni 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.*

**Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 1/7**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 6 ; Mappale 240 ; Sub. 560; categoria A/2 ; classe 6 ; *Piano Terra* consis vani 4,5 ; R €418,33
- Foglio 6 ; Mappale 240 ; Sub. 518 ; categoria C/6 ; classe 3 ; *Piano Inte* consistenza 18 mq ; R € 34,40

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

<b>Alloggio</b>	<b>€ 89.000,00</b>	diconsi <b>Euro Ottantanovemila/00</b>
<b>Box</b>	<b>€ 9.500,00</b>	diconsi <b>Euro Novemilacinquecento/00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 98.500,00</b>	diconsi <b>Euro Novantottomilacinquecento/00</b>

(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 **€ 79.000** diconsi Euro **Settantanovemila /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 ed interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

**LOTTO NR. 2 di 7**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 6, Mappale 240; Sub. 580 categoria. A/2 – Classe 6 – Piano Primo – 5,5 vani – R.C. Euro 511,29

- Foglio 6– Mappale 240 – sub. 547 categoria C/6 – Classe 3 – Piano INT – R.C. Euro 34,40

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

<b>Alloggio</b>	<b>€ 98.000,00</b>	diconsi <b>Euro Novantaottomila/00</b>
<b>Box</b>	<b>€ 9.500,00</b>	diconsi <b>Euro Novemilacinquecento/00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 107.500,00</b>	diconsi <b>Euro Centosettemilacinquecento/00</b>

(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 **€ 87.000** diconsi **Euro Ottantasettemila /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 primo ed interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

**LOTTO NR. 3 di 7**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 6, Mappale 240; Sub. 566 categoria. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 5,5 vani – R.C. Euro 511,29
- Foglio 6– Mappale 240 – sub. 524 categoria C/6 – Classe 3 – Piano INT – R.C. Euro 32,49

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

<b>Alloggio</b>	<b>€ 100.500,00</b>	diconsi <b>Euro Centomilacinquecento/00</b>
<b>Box</b>	<b>€ 9.000,00</b>	diconsi <b>Euro Novemila/00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 109.500,00</b>	diconsi <b>Euro Centonovemilacinquecento/00</b>

(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 **€ 87.000** diconsi **Euro Ottantasettemila /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 ed interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in **€ 400,00 (Quattrocento euro)**.

**LOTTO NR. 4 di 7**

- Foglio 6, Mappale 240; Sub. 573 categoria. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 4,5 vani – R.C. Euro 418,33
- Foglio 6– Mappale 240 – sub. 535 categoria C/6 – Classe 3 – Piano INT – R.C. Euro 34,40

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

<b>Alloggio</b>	<b>€ 89.000,00</b>	diconsi <b>Euro Ottantanovemila/00</b>
<b>Box</b>	<b>€ 9.500,00</b>	diconsi <b>Euro Novemilacinquecento/00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 98.500,00</b>	diconsi <b>Euro Novantaottomilacinquecento/00</b>

(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 **€ 79.000** diconsi **Euro Settantanovemila /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 ed interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

**LOTTO NR. 5 di 7**

- Foglio 6, Mappale 240; Sub. 572 categoria. A/2 – Classe 6 – Piano Terra – 3,5 vani – R.C. Euro 325,37
- Foglio 6– Mappale 240 – sub. 533 categoria C/6 – Classe 3 – Piano INT – R.C. Euro 34,40

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

<b>Alloggio</b>	<b>€ 92.000,00</b>	diconsi <b>Euro Novantaduemila/00</b>
<b>Box</b>	<b>€ 9.500,00</b>	diconsi <b>Euro Novemilacinquecento/00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 101.500,00</b>	diconsi <b>Euro Centounomilacinquecento/00</b>

(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 **€ 81.000** diconsi **Euro Ottantaunomila /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 ed interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

**LOTTO NR. 6 di 7**

- Foglio 6, Mappale 240; Sub. 588 categoria. A/2 – Classe 6 – Piano Primo – 5 vani – R.C. Euro 464,81
- Foglio 6– Mappale 240 – sub. 530 categoria C/6 – Classe 3 – Piano INT – R.C. Euro 40,23

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

<b>Alloggio</b>	<b>€ 95.000,00</b>	diconsi <b>Euro Novantacinquemila/00</b>
<b>Box</b>	<b>€ 11.500,00</b>	diconsi <b>Euro Undicimilacinquecento/00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 106.500,00</b>	diconsi <b>Euro Centoseimilacinquecento/00</b>

(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 **€ 85.000** diconsi **Euro Ottantacinquemila /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 primo ed interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

**LOTTO NR. 7 di 7**

- Foglio 6– Mappale 240 – sub. 519 categoria C/6 – Classe 3 – Piano INT – R.C. Euro 34,40

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

**Box € 10.000,00** diconsi **Euro Diecimila/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 **€ 8.000** diconsi **Euro Ottamila /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 interrato, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 50,00 (Cinquanta euro).

## **Spese condominiali**

A seguito di verifica da parte dell'amministratore condominiale risultano a carico della proprietà (7 lotti comprensivi quindi di 6 alloggi e 7 autorimesse) spese condominiali arretrate per l'anno 2017 **pari a € 5.917,60.**

Si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale.

**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: 21/01/2020

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

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

## **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*