

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 233/2018

Giudice delegato: Dott. Simonetta Bruno

1. Anagrafica

Creditore procedente:

Banco BPM S.p.A.
Con sede legale in Milano
Piazza F. Meda n. 4
P.IVA 09722490969

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Grazia Maria Sciarra
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II n. 1
25122 – Brescia (Bs)
E mail grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato

Non Rappresentato

Intervenuti alla data di stima:

Lazzaroni Gianni Luca Socio

Esperto incaricato

Dott. Arch. Maria Angela Bocchi
Via Vezzoli Cav. Luigi, 14 – Pontoglio (Bs)
C.f. BCC MNG 57T52 G264L
Tel/Fax 030-737353
Pec arch.bocchi@pec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731

Timbro e firma



2. Date

Nomina dell'esperto :	11-05-2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	26-06-2018
Data entro cui presentare il rapporto di valutazione :	24-10-2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	23-11-2018

3. Indice

PARTE PRIMA

1.1	Identificazione dei lotti _____	pag. 3
•	Lotto n. 1 _____	pag. 4
•	Lotto n. 2 _____	pag. 5
•	Lotto n. 3 _____	pag. 6
•	Lotto n. 4 _____	pag. 7

PARTE SECONDA

2.0	Identificazione del bene _____	pag. 8
2	<u>Descrizione dei lotti</u>	
•	Lotto n° 1 mapp. 171 sub. 55 _____	pag. 9
	2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile _____	pag. 10
	2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione _____	pag. 11
	2.1.3 Audit documentale e Due Diligence _____	pag. 15
	2.1.4 Legittimità edilizio - urbanistica _____	pag. 15
	2.1.5 Rispondenza catastale _____	pag. 17
•	Lotto n° 2 mapp. 171 sub. 60 _____	pag. 19
	2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile _____	pag. 20
	2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione _____	pag. 21
	2.2.3 Audit documentale e Due Diligence _____	pag. 25
	2.2.4 Legittimità edilizio - urbanistica _____	pag. 25
	2.2.5 Rispondenza catastale _____	pag. 27



- Lotto n° 3 mapp. 171 sub. 30 _____ pag. 29
 - 2.3.1 Caratteristiche generali dell'immobile _____ pag. 30
 - 2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione _____ pag. 31
 - 2.3.3 Audit documentale e Due Diligence _____ pag. 33
 - 2.3.4 Legittimità edilizio - urbanistica _____ pag. 33
 - 2.3.5 Rispondenza catastale _____ pag. 35
- Lotto n° 4 mapp. 171 sub. 31 _____ pag. 37
 - 2.4.1 Caratteristiche generali dell'immobile _____ pag. 38
 - 2.4.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione _____ pag. 39
 - 2.4.3 Audit documentale e Due Diligence _____ pag. 41
 - 2.4.4 Legittimità edilizio - urbanistica _____ pag. 41
 - 2.4.5 Rispondenza catastale _____ pag. 43

PARTE TERZA

- 3.0 Verifica della titolarità _____ pag. 45
- 4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente _____ pag. 48
- 4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente _____ pag. 49
- 5 Analisi estimativa _____ pag. 51
- 5.1 Riepilogo dei valori di stima _____ pag. 54
- 6 Fasi - accertamenti e date delle indagini _____ pag. 58
- 7 Dichiarazione di rispondenza _____ pag. 59
- 8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione _____ pag. 60

1.1 Identificazione dei lotti

LOTTI POSSIBILI PER LA VENDITA : 4

LOTTO 1: Appartamento Piano Terra di mq. 68 circa,

LOTTO 2: Appartamento 1° Piano di mq. 87 circa,

LOTTO 3: Autorimessa Piano Interrato

LOTTO 4: Autorimessa Piano Interrato



LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: Appartamento Piano Terra con portico e verde esclusivo
Ubicazione: Comune di Trezzano – Vicolo Coniglio n. 10 n. 24 - 25
Identificativi catastali: Foglio 13 NCT particella 171 sub. 55 Categoria Corso di costruzione
Quota di proprietà: 1/1
Diritto di proprietà: piena proprietà per la quota di 1/1
Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 107.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) € 101.650,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Immobile con grado di commerciabilità medio: il segmento di mercato è limitato, e localmente non possiede dinamicità, ma essendo in un contesto residenziale, potrebbe suscitare interesse.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI
Conformità catastale SI
Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO
Spese condominiali arretrate SI Vedi nota pg. 48
Servitù, vincoli, oneri, gravami NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

Limitazioni

Assunzioni limitative NO
Condizioni limitative NO



LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: Appartamento Piano Primo

Ubicazione: Comune di Trezzano – Via Nazario Sauro n. 34

Identificativi catastali: Foglio 13 NCT particella 171 sub. 55 Categoria Corso di costruzione

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà per la quota di 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 112.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 107.065,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Immobile con grado di commerciabilità medio: il segmento di mercato è limitato, e localmente non possiede dinamicità, ma essendo in un contesto residenziale, potrebbe suscitare interesse.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia NO

Conformità catastale NO

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO

Spese condominiali arretrate SI Vedi nota pg. 48

Servitù, vincoli, oneri, gravami NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

Limitazioni

Assunzioni limitative NO

Condizioni limitative NO



LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica: Autorimessa Piano Interrato

Ubicazione: Comune di Trezzano – Via Nazario Sauro n. 34

Identificativi catastali: Foglio 13 NCT particella 171 sub. 30 Categoria C/6
Classe 2 Rendita € 34,86

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà per la quota di 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 7.100,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 6.745,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Immobili con grado di commerciabilità medio: il segmento di mercato a cui gli immobili appartengono è limitato, e localmente non possiede dinamicità, ma essendo in un contesto residenziale, potrebbero suscitare interesse.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia NO

Conformità catastale NO

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO

Spese condominiali arretrate SI Vedi nota pg. 48

Servitù, vincoli, oneri, gravami NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

Limitazioni

Assunzioni limitative NO

Condizioni limitative NO



LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica: Autorimessa Piano Interrato

Ubicazione: Comune di Trezzano – Via Nazario Sauro n. 34

Identificativi catastali: Foglio 13 NCT particella 171 sub. 31 Categoria C/6
Classe 2 Rendita € 36,26

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà per la quota di 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 7.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 6.840,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Immobili con grado di commerciabilità medio: il segmento di mercato a cui gli immobili appartengono è limitato, e localmente non possiede dinamicità, ma essendo in un contesto residenziale, potrebbero suscitare interesse.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia NO

Conformità catastale NO

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO

Spese condominiali arretrate SI Vedi nota pg. 48

Servitù, vincoli, oneri, gravami NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

Limitazioni

Assunzioni limitative NO

Condizioni limitative NO



2.0 Identificazione del bene

Come meglio precisato in seguito, l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la valutazione di due appartamenti in corso di costruzione, e due autorimesse che dovrebbero essere pertinenza futura per ogni unità abitativa, facenti parte di un complesso residenziale denominato "Erika", nel comune di Trezzano, in provincia di Brescia. Il comune è ben servito dalla viabilità ed in prossimità ai collegamenti autostradali della A4 Torino – Trieste dalla quale dista circa 20 Km, ed A35 Bre-Be-Mi dalla quale dista circa 12 Km.

LOCALIZZAZIONE: il compendio immobiliare è un complesso edificato alla fine del 2007, insiste su un lotto prospiciente Via Nazario Sauro.

Il complesso ricade in "zona A centri storici" a destinazione urbanistica residenziale, come indicato nella Tav. n. 2 del PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Trezzano.

DESCRIZIONE SINTETICA: Gli immobili, che constano di due appartamenti e relative autorimesse, sono inseriti in un elegante complesso residenziale che comprende appartamenti e villette, oltre ad autorimesse. Il complesso è a due livelli fuori terra oltre al piano interrato, edificato su una superficie di circa 4.000 mq. parte pavimentata e parte a verde, oltre alle parti comuni quali: androni di ingresso, vano scale/ascensore, corridoi delle cantine, rampe di entrata/uscita e corsello di manovra.

Vi sono due accessi pedonali, uno in Via Nazario Sauro, dal quale vi è anche l'accesso carraio ed uno da Via Coniglio.

Il piano interrato, è composto dalle autorimesse ubicate nella proiezione verticale dell'edificio, separate da un corsello di manovra.

L'accesso carraio al piano interrato avviene tramite un cancello ad apertura automatica da Via Nazario Sauro, attraverso una rampa in asfalto, ed un corsello di accesso alle autorimesse.

L'immobile, è in uno stato di manutenzione ottimo.



Mappa geografica
www. Bingmaps.com



2 Descrizione dei lotti

2.1 LOTTO NR. 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia:	Brescia
Comune:	Trenzano
Via:	Nazario Sauro / Vicolo Coniglio
Civico:	24/25
Zona:	
Urbana	Centrale



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Appartamento in corso di costruzione al Piano Terra
In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a due piani fuori terra oltre ad interrato

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Appartamento, portico e corte esclusiva, beni comuni in quote millesimali



2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare staggita è al PIANO TERRA, in lato Sud-Ovest del complesso residenziale sopra descritto.

L'accesso pedonale avviene da Via Nazario Sauro tramite un'entrata comune pavimentata con autobloccanti in cemento colorato, a cui si accede attraverso un portico esclusivo in lato SUD.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene tramite un cancello ad apertura automatica da Via Nazario Sauro, superato il quale, dopo aver superato il cortile comune esterno pavimentato con asfalto, attraverso la rampa si accede al piano interrato totalmente con pavimento industriale, ove, separate da un corsello di manovra si trovano le autorimesse.

<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: Presumibilmente in cemento armato
<input type="checkbox"/> Solai	: In laterocemento
<input type="checkbox"/> Copertura	: In coppi
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	: Presumibilmente in blocchi di laterizio portante
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	: In muratura portante
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: Ante cieche in legno verniciato
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: Marmo scale comuni e pianerottoli
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Altri impianti	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Ascensore	: Si
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: Si
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: Assenti
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	: Intonaco colorato
<input type="checkbox"/> N. totale piani	: 2
<input type="checkbox"/> Classe energetica	: Non desumibile
Dimensione:	: Medio



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	:	Privato
	:	Società
Lato venditore	:	Privato
	:	Vendita giudiziaria
Forma di mercato:	:	Concorrenza monopolistica ristretta
Fase del mercato immobiliare:	:	ContraZIONE

2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

Immobile residenziale al PIANO TERRA, in lato Sud-Ovest del complesso residenziale sopra descritto, meglio identificato come unità 14, di circa 55 mq. di superficie interna netta (SIN), oltre al portico esclusivo di circa 31 mq., ed area esclusiva in lato Ovest di circa 40 mq.

L'accesso pedonale avviene da Nazario Sauro dal civico n°34, attraverso l'antistante area pertinenziale, che delimita la strada con un muretto e sovrastante recinzione in ferro, superata la quale si giunge all'entrata principale costituita da un androne comune.

In lato Sud attraverso il portico esclusivo, delimitato da un muretto e recinzione in ferro, si accede all'unità immobiliare staggita.

Consta di un bilocale con bagno, costituito da unico locale soggiorno-cucina, di circa 30 mq, con affacci sul portico esclusivo e sulla corte esclusiva delimitata da un muretto e recinzione in ferro, alla quale si accede in lato OVEST attraverso una porta finestra, un disimpegno conduce al bagno sprovvisto di aperture, ed alla camera di circa 17 mq. che ha affacci sul portico esclusivo attraverso una porta finestra.

L'altezza del piano ultimato sarà di cm. 270.

L'accesso alle autorimesse avviene da una scala interna, con pavimento in marmo Botticino, fornita di ascensore, allocata nell'edificio posto a Nord, la cui entrata è nell'androne comune.

Come già enunciato, l'unità staggita interamente non è ultimata, per maggiore chiarezza si espone lo stato di fatto allo stato del sopralluogo:



Opere esterne ultimate:

- tinteggiatura esterna delle facciate;
- pavimentazione dei balconi e delle terrazze;
- recinzioni in ferro;
- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimento portico esclusivo;
- impianto citofonico;
- ante cieche in legno verniciato delle finestre e portefinestre.

Opere interne completate:

- intonaco;
- caldane per pavimenti;
- soglie e davanzali in marmo Botticino;
- impianto elettrico fino agli infilaggi;
- piatto doccia;
- impianto idrico - sanitario;
- impianto di riscaldamento a pavimento.

Opere interne da completare:

- porte interne;
- serramenti;
- pavimenti;
- tinteggiatura;
- frutti e placche per impianto elettrico;
- sanitari e caldaie.

Piano interrato:

- basculanti;
- frutti e placche per impianto elettrico;
- tinteggiatura.

Il tutto come meglio illustrato negli allegati elaborati tecnici.



Caratteristiche qualitative

Livello di piano	PIANO TERRA
Ascensore	Assente (non necessario)
Numero dei servizi	1 (non ultimato)
Stato di manutenzione	Massimo

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Predisposizione a pavimento	
	Tipologia	Autonomo
	Alimentazione	Metano
Elettrico:	Predisposizione	
Idrosanitario:	Predisposizione	
Antifurto	Assente	

Manutenzione fabbricato	Massimo
Manutenzione unità immobiliare	Massimo
Classe energetica	Non desumibile
Inquinamento	Non verificabile
Esposizione prevalente dell'immobile	Medio
Luminosità dell'immobile	Medio
Panoramicità dell'immobile	Medio
Funzionalità dell'immobile	Massimo
Finiture dell'immobile	Medio



2.1.3 Audit documentale e Due Diligence

mapp 171, sub 55, Fg. 13, Sez. NCT, Comune di Trezano

2.1.4 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 29/11/2007)

Anno di realizzazione Tra il 2007 ed il 2016

Titoli autorizzativi esaminati

P.E – 101 - 2007: Nuovo complesso residenziale in attuazione al Piano di Recupero denominato “Via N. Sauro e via Coniglio”... in zona omogenea A

P.E – 32 - 2008: Variante P.E. N. 101/2007 del 29/11/2007

P.E –61 - 2016: Sanatoria opere realizzate in difformità al P.D.C. P.E.101/2007 del 29/11/2007 e P.D.C. P.E. 32/2008 del 12/04/2008

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Trezano

Data verifica urbanistica: 07/08/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente

Cessioni diritti edificatori: No

Zona di PGT Zona “A centri storici”

Vincoli urbanistici: No

Vincoli ambientali: No

Vincoli paesaggistici: No

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Note

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

La verifica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

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



2.1.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel

Comune Censuario	Trenzano (Brescia)
Sez. Urbana	NCT
Foglio	13
Mappale	171
Subalterno	55
Categoria	in corso di costruzione (F3)
Classe	-
Consistenza catastale	mq. -
Rendita	€ -

Beni comuni non censibili:

Come si evince dall'elaborato planimetrico di subalternazione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia **competono in quota proporzionale i seguenti beni comuni non censibili:**

- particella 171 sub. 70 (corsello di manovra coperto, scivolo e cortile esterno), - particella 171 sub. 71 (cortile, androni, scala da piano terra ad interrato e corridoio).

Data verifica catastale : 26/09/2018

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Note

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

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



2.2 LOTTO NR. 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia
Comune: Trezano
Via: Nazario Sauro / Vicolo Coniglio
Civico: 34

Zona:
Urbana Centrale



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Appartamento in corso di costruzione al Piano Primo
In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a due piani fuori terra oltre ad interrato

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Appartamento, portico e corte esclusiva, beni comuni in quote millesimali



2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare staggita è al PIANO PRIMO, in lato Sud del complesso residenziale, sopra descritto.

L'accesso pedonale avviene da Via Nazario Sauro tramite un'entrata comune pavimentata con autobloccanti in cemento colorato, a cui si accede attraverso un portico esclusivo in lato SUD.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene tramite un cancello ad apertura automatica da Via Nazario Sauro, superato il quale, dopo aver superato il cortile comune esterno pavimentato con asfalto, attraverso la rampa si accede al piano interrato totalmente con pavimento industriale, ove, separate da un corsello di manovra si trovano le autorimesse.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Presumibilmente in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : In coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Presumibilmente in blocchi di laterizio portante |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura portante |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Ante cieche in legno verniciato |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Marmo scale comuni e pianerottoli |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | : Si |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Si |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : Assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Intonaco colorato |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | : Non desumibile |



Dimensione: : Medio

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente : Privato

: Società

Lato venditore : Privato

: Vendita giudiziaria

Forma di mercato: : Concorrenza monopolistica ristretta

Fase del mercato immobiliare: : Contrazione

2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

Immobile residenziale al PIANO PRIMO, in lato Sud-Ovest del complesso residenziale sopra descritto, meglio identificato come unità 19, di circa 71 mq. di superficie interna netta (SIN), oltre alla loggia di circa 10 mq.

L'accesso pedonale avviene da Nazario Sauro dai civici n°34, attraverso l'antistante area pertinenziale, che delimita la strada con un muretto e sovrastante recinzione in ferro, superata la quale si giunge all'entrata principale costituita da un androne comune.

Attraverso l'androne comune al piano terra, dal civico n. 34, si accede al vano scala comune, pavimentato con marmo Botticino, e/o al vano ascensore, si raggiunge l'unità immobiliare staggita.

Consta di un trilocale con bagno, costituito da unico locale soggiorno-cucina, disimpegno, due camere ed un bagno.

- Il soggiorno – cucina è di circa 34 mq., con due porta finestra che hanno gli affacci sulle corti comuni in lati EST ed OVEST,

- la camera, in lato EST, è di circa 16 mq., attraverso una porta finestra ha l'affaccio sulla corte comune in lato EST,

- il bagno in luogo di una finestra ha un lucernario di cm. 80 x 100;

- la camera, in lato OVEST, è di circa 14 mq., una porta finestra conduce sulla loggia di circa 10 mq, che ha l'affaccio sulla corte comune in lato OVEST.



Tutte le porte finestre del piano hanno una barriera di protezione in ferro.

L'altezza del piano ultimato sarà di cm. 270.

L'accesso alle autorimesse avviene da una scala interna, con pavimento in marmo Botticino, fornita di ascensore.

Come già enunciato, l'unità staggita interamente non è ultimata, per maggiore chiarezza si espone lo stato di fatto allo stato del sopralluogo:

Opere esterne ultimate:

- tinteggiatura esterna delle facciate;
- pavimentazione dei balconi e delle terrazze;
- recinzioni in ferro;
- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimento portico esclusivo;
- impianto citofonico;
- ante cieche in legno verniciato delle finestre e portefinestre.

Opere interne completate:

- intonaco;
- caldane per pavimenti;
- soglie e davanzali in marmo Botticino;
- impianto elettrico fino agli infilaggi;
- piatto doccia;
- impianto idrico - sanitario;
- impianto di riscaldamento a pavimento.

Opere interne da completare:

- porte interne;
- serramenti;
- pavimenti;
- tinteggiatura;
- frutti e placche per impianto elettrico;
- sanitari e caldaie.

Piano interrato:

- basculanti;
- frutti e placche per impianto elettrico;
- tinteggiatura.

Il tutto come meglio illustrato negli allegati elaborati tecnici.



Caratteristiche qualitative

Livello di piano	PIANO PRIMO
Ascensore	Presente
Numero dei servizi	1 (non ultimato)
Stato di manutenzione	Massimo

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Predisposizione a pavimento	
	Tipologia	Autonomo
	Alimentazione	Metano
Elettrico:	Predisposizione	
Idrosanitario:	Predisposizione	
Antifurto	Assente	

Manutenzione fabbricato	Massimo
Manutenzione unità immobiliare	Massimo
Classe energetica	Non desumibile
Inquinamento	Non verificabile
Esposizione prevalente dell'immobile	Medio
Luminosità dell'immobile	Medio
Panoramicità dell'immobile	Medio
Funzionalità dell'immobile	Massimo
Finiture dell'immobile	Medio



2.2.3 Audit documentale e Due Diligence

mapp 171, sub 60, Fg. 13, Sez. NCT, Comune di Trezano

2.2.4 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 29/11/2007)

Anno di realizzazione Tra il 2007 ed il 2016

Titoli autorizzativi esaminati

P.E – 101 - 2007: Nuovo complesso residenziale in attuazione al Piano di Recupero denominato “via N. Sauro e via Coniglio” in zona omogenea A

P.E – 32 - 2008: Variante P.E. N. 101/2007 del 29/11/2007

P.E –61 - 2016: Sanatoria opere realizzate in difformità al P.D.C. P.E.101/2007 del 29/11/2007 e P.D.C. P.E. 32/2008 del 12/04/2008

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Trezano

Data verifica urbanistica: 07/08/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente

Cessioni diritti edificatori: No

Zona di PGT Zona “A centri storici”

Vincoli urbanistici: No

Vincoli ambientali: No

Vincoli paesaggistici: No

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Note

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

La verifica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

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



2.2.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel

Comune Censuario	Trenzano Provincia di Brescia
Sez. Urbana	NCT
Foglio	13
Mappale	171
Subalterno	60
Categoria	in corso di costruzione (F3)
Classe	-
Consistenza catastale	mq. -
Rendita	€ -

Beni comuni non censibili:

Come si evince dall'elaborato planimetrico alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono in quota proporzionale i seguenti beni comuni non censibili:

- particella 171 sub. 52 (vano scala, ascensore e locali tecnici); - particella 171 sub. 70 (corsello di manovra coperto, scivolo e cortile esterno), - particella 171 sub. 71 (cortile, androni, scala da piano terra ad interrato e corridoio).

Data verifica catastale : 26/09/2018

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio di Chiari - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Note

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

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



2.3 LOTTO NR. 3

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia
Comune: Trezzano
Via: Nazario Sauro / Vicolo Coniglio
Civico: 34

Zona:
Urbana Centrale



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Nuovo, in complesso immobiliare condominiale

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a due piani fuori terra oltre ad interrato

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Autorimessa



2.3.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità staggita è al piano interrato del complesso residenziale sopra descritto.

L'edificio è a due piani fuori terra costituito da unità abitative, oltre al piano interrato, nel quale vi sono le autorimesse.

L'ingresso avviene attraverso il viale comune condominiale tramite un cancello ad apertura automatica, prospiciente Via Nazario Sauro, e tramite lo scivolo comune del corpo di fabbrica, il corsello di manovra, comune a tutte le unità immobiliari.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Presumibilmente in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : In coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Presumibilmente in blocchi di laterizio portante |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura portante |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Marmo scale comuni e pianerottoli |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Presente |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : - 1 |

Dimensione

Media

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	Privato
Lato venditore	Privato
	Vendita giudiziaria

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

Fase del mercato immobiliare

Contrazione



2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'autorimessa si trova al piano interrato del compendio immobiliare su descritto, censito al NCT del Comune Censuario di Trezano come autorimessa di categoria C/6.

L'accesso avviene al termine di un piazzale comune condominiale, munito di cancello automatico, tramite lo scivolo in lato Ovest ed il corsello di manovra, comuni a tutte le unità immobiliari.

L'autorimessa è altresì raggiungibile attraverso una scala interna comune.

Come già enunciato, l'unità staggita è in corso di costruzione, allo stato del sopralluogo risultano:

Opere esterne ultimate:

- tinteggiatura esterna delle facciate;
- recinzioni in ferro.

Opere interne completate:

- intonaco;
- pavimenti;
- impianto elettrico fino agli infilaggi;

Opere interne da completare:

- tinteggiatura;
- frutti e placche per impianto elettrico;
- basculanti.

Il tutto come meglio illustrato negli allegati elaborati tecnici.

Identificazione catastale

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Trezano |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio 6 Sezione NCT |
| | <input type="checkbox"/> Particella 171 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno 30 |
| | <input type="checkbox"/> Categoria C/6 |
| | <input type="checkbox"/> Rendita € 34,86 |




CONFINI	
Particella 171 Subalterno 30	
Nord	Particella 171 sub. 70
Est	Particella 171 sub. 31
Sud	Terrapieno
Ovest	Particella 171 sub. 71

Consistenza:

Rilievo delle superfici	Interno ed Esterno
Diretto in loco	Collaboratore Geom. Lissana Piergiovanni
Data del sopralluogo	13/08/2018
Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie	14,93 m ²	(Indice mercantile 50%)
Superficie commerciale complessiva	14,93 m²	

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	PIANO INTERRATO
------------------	-----------------

Impianti in dotazione

Elettrico	Presente	Vetustà	ca. 9 anni
-----------	----------	---------	------------

Manutenzione fabbricato	Massimo
--------------------------------	---------

Finiture dell'immobile	Medio
-------------------------------	-------

Manutenzione unità immobiliare	Massimo
---------------------------------------	---------

Classe energetica	Non desumibile
--------------------------	----------------

Funzionalità dell'immobile	Medio
-----------------------------------	-------

Inquinamento	Assente
---------------------	---------



2.3.3 Audit documentale e Due Diligence

mapp 171, sub 30, Fg. 13, Sez. NCT, Comune di Trezano

2.3.4 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 29/11/2007)

Anno di realizzazione Tra il 2007 ed il 2016

Titoli autorizzativi esaminati

P.E – 101 - 2007: Nuovo complesso residenziale in attuazione al Piano di Recupero denominato “via N. Sauro e via Coniglio”... in zona omogenea A

P.E – 32 - 2008: Variante P.E. N. 101/2007 del 29/11/2007

P.E –61 - 2016: Sanatoria opere realizzate in difformità al P.D.C. P.E.101/2007 del 29/11/2007 e P.D.C. P.E. 32/2008 del 12/04/2008

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Trezano

Data verifica urbanistica: 07/08/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente

Cessioni diritti edificatori: No

Zona di PGT Zona “A centri storici”

Vincoli urbanistici: No

Vincoli ambientali: No

Vincoli paesaggistici: No

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Note

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

La verifica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

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



2.3.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel

Comune Censuario	Trenzano Provincia di Brescia
Sez. Urbana	NCT
Foglio	13
Mappale	171
Subalterno	30
Categoria	C/6
Classe	2
Consistenza catastale	mq. 25
Rendita	€ 34,86

Beni comuni non censibili:

Come si evince dall'elaborato planimetrico alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono in quota proporzionale i seguenti beni comuni non censibili:

- particella 171 sub. 70 (corsello di manovra coperto, scivolo e cortile esterno)

Data verifica catastale: 26/09/2018

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note

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

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



2.4 LOTTO NR. 4

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia:	Brescia
Comune:	Trenzano
Via:	Nazario Sauro / Vicolo Coniglio
Civico:	34
Zona:	
Urbana	Centrale



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Nuovo, in complesso immobiliare condominiale

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a due piani fuori terra oltre ad interrato

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Autorimessa



2.4.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità staggita è al piano interrato del complesso residenziale sopra descritto.

L'edificio è a due piani fuori terra costituito da unità abitative, oltre al piano interrato, nel quale vi sono le autorimesse.

L'ingresso avviene attraverso il viale comune condominiale tramite un cancello ad apertura automatica, prospiciente Via Nazario Sauro, e tramite lo scivolo, in lato Ovest del corpo di fabbrica, il corsello di manovra, comune a tutte le unità immobiliari.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Presumibilmente in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : In coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Presumibilmente in blocchi di laterizio portante |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura portante |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Marmo scale comuni e pianerottoli |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Presente |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : - 1 |

Dimensione

Media

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	Privato
Lato venditore	Privato
	Vendita giudiziaria

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

Fase del mercato immobiliare

ContraZIONE



2.4.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'autorimessa si trova al piano interrato del compendio immobiliare su descritto, censito al NCT del Comune Censuario di Trezano come autorimessa di categoria C/6.

L'accesso avviene al termine di un viale comune condominiale, munito di cancello automatico, tramite lo scivolo in lato Ovest ed il corsello di manovra, comuni a tutte le unità immobiliari. L'autorimessa è altresì raggiungibile attraverso una scala interna comune.

Come già enunciato, l'unità staggita è in corso di costruzione, allo stato del sopralluogo risultano:

Opere esterne ultimate:

- tinteggiatura esterna delle facciate;
- recinzioni in ferro.

Opere interne completate:

- intonaco;
- pavimenti;
- impianto elettrico fino agli infilaggi;

Opere interne da completare:

- tinteggiatura;
- frutti e placche per impianto elettrico;
- basculanti.

Il tutto come meglio illustrato negli allegati elaborati tecnici.

Identificazione catastale

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Trezano |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio 6 Sezione NCT |
| | <input type="checkbox"/> Particella 171 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno 31 |
| | <input type="checkbox"/> Categoria C/6 |
| | <input type="checkbox"/> Rendita € 36,26 |



2.4.3 Audit documentale e Due Diligence

mapp 171, sub 31, Fg. 13, Sez. NCT, Comune di Trezano

2.4.4 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 29/11/2007)

Anno di realizzazione Tra il 2007 ed il 2016

Titoli autorizzativi esaminati

P.E – 101 - 2007: Nuovo complesso residenziale in attuazione al Piano di Recupero denominato “via N. Sauro e via Coniglio”... in zona omogenea A

P.E – 32 - 2008: Variante P.E. N. 101/2007 del 29/11/2007

P.E –61 - 2016: Sanatoria opere realizzate in difformità al P.D.C. P.E.101/2007 del 29/11/2007 e P.D.C. P.E. 32/2008 del 12/04/2008

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Trezano

Data verifica urbanistica: 07/08/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente

Cessioni diritti edificatori: No

Zona di PGT Zona “A centri storici”

Vincoli urbanistici: No

Vincoli ambientali: No

Vincoli paesaggistici: No

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Note

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

La verifica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

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



2.4.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel

Comune Censuario	Trenzano Provincia di Brescia
Sez. Urbana	NCT
Foglio	13
Mappale	171
Subalterno	31
Categoria	C/6
Classe	2
Consistenza catastale	mq. 26
Rendita	€ 36,26

Beni comuni non censibili:

Come si evince dall'elaborato planimetrico alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono in quota proporzionale i seguenti beni comuni non censibili:

- particella 171 sub. 70 (corsello di manovra coperto, scivolo e cortile esterno)

Data verifica catastale : 26/09/2018

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Note

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

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



3.0 Verifica della titolarità

3.1 Inquadramento della titolarità

<input type="checkbox"/> Tipo di Atto	Trasferimento Sede Sociale
<input type="checkbox"/> Notaio	Luigi Grasso Biondi
<input type="checkbox"/> Data Atto	21/09/2015
<input type="checkbox"/> Repertorio	n. 112173/26695
<input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione	05/10/2015
<input type="checkbox"/> Registro generale	n. 2082
<input type="checkbox"/> Registro particolare	n. 1382

<input type="checkbox"/> Tipo di Atto	Fusione
<input type="checkbox"/> Notaio	Luigi Grasso Biondi
<input type="checkbox"/> Data Atto	24/12/2014
<input type="checkbox"/> Repertorio	n. 111461/26309
<input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione	22/01/2015
<input type="checkbox"/> Registro generale	n. 2082
<input type="checkbox"/> Registro particolare	n. 1382

<input type="checkbox"/> Tipo di Atto	Compravendita
<input type="checkbox"/> Notaio	Mazzola Panciera di Zoppola Bona Luigi
<input type="checkbox"/> Data Atto	23/07/2010
<input type="checkbox"/> Repertorio	n. 67234/14610
<input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione	02/08/2010
<input type="checkbox"/> Registro generale	n. 33239
<input type="checkbox"/> Registro particolare	n. 18876



<input type="checkbox"/> Tipo di Atto	Compravendita
<input type="checkbox"/> Notaio	Mazzola Panciera di Zoppola Bona Luigi
<input type="checkbox"/> Data Atto	30/04/2010
<input type="checkbox"/> Repertorio	n. 66920/14486
<input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione	14/05/2010
<input type="checkbox"/> Registro generale	n. 20009
<input type="checkbox"/> Registro particolare	n. 11682

<input type="checkbox"/> Tipo di Atto	Compravendita
<input type="checkbox"/> Notaio	Mazzola Panciera di Zoppola Bona Luigi
<input type="checkbox"/> Data Atto	27/03/2007
<input type="checkbox"/> Repertorio	n. 62814/12352
<input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione	30/03/2007
<input type="checkbox"/> Registro generale	n. 18996
<input type="checkbox"/> Registro particolare	n. 11243

<input type="checkbox"/> Tipo di Atto	Scrittura Privata
<input type="checkbox"/> Notaio	Belotti Gabriella
<input type="checkbox"/> Data Atto	07/12/1990
<input type="checkbox"/> Repertorio	n. 62284
<input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione	27/12/1990
<input type="checkbox"/> Registro generale	n. 36620
<input type="checkbox"/> Registro particolare	n. 25489



Quota di proprietà: Intera 1/1

Usufrutto: No

Nuda proprietà: No

Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: No

3.2 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione 1/1 Libero

Non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima, come da dichiarazione Agenzia delle Entrate di Chiari in data 08/08/2018.

Data verifiche presso Agenzia Entrate 02/08/2018.

EVENTUALI CANONI DI LOCAZIONE FUTURI:

Nota: Il canone di locazione è stato calcolato sulla scorta dei dati OMI

LOTTO 1 Fg. 13 Particella 55

Libero

Tipo di contratto: Uso abitativo

€/anno: 2.640,00

LOTTO 2 Fg. 13 Particella 60

Libero

Tipo di contratto: Uso abitativo

€/anno: 3.400,00

LOTTO 3 Fg. 13 Particella 30

Libero

Tipo di contratto: Uso commerciale

€/anno: 860,00

LOTTO 3 Fg. 13 Particella 31

Libero

Tipo di contratto: Uso commerciale

€/anno: 870,00



4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data della stima non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, ad eccezione di quanto segue:

- come da mail dell'Immobiliare intestataria, sull'intera proprietà dei beni oggetto di stima, al 30-07-2018 gravano spese condominiali arretrate pari ad € 283,00;
- secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, le unità immobiliari rientrano in "Zona "A centri storici";
- la convenzione per Piano di recupero di cui all'atto in data 10/09/2004 N. 63254/15532 Notaio Santarpia non ha più valore essendo l'area inserita nel "perimetro del centro storico in zona A".

Lo sfruttamento urbanistico di tale area è perciò normato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Fg. 13 Particella 171 Sub 55

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Sì
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Fg. 13 Particella 171 Sub 60

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Sì
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No



Fg. 13 Particella 171 Sub 30

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Fg. 13 Particella 171 Sub 31

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, all'esecutata per la quota di 1/1, sulla quale gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Sez. NCT Foglio 13 Particella 171, sub. 55
- 2) Sez. NCT Foglio 13 Particella 171, sub. 60
- 3) Sez. NCT Foglio 13 Particella 171, sub. 30
- 4) Sez. NCT Foglio 13 Particella 171, sub. 31

1. IPOTECA VOLONTARIA

del 30/03/2007 Registro Generale 18997 Registro particolare 4207

Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona Luigi Repertorio 62815/12353

Derivante da: garanzia mutuo fondiario

A favore: CREDITO BERGAMASCO S.p.A.

Contro:

Capitale: € 3.000.000,00

Sezione D – Ulteriori informazioni presenti



2. ANNOTAZIONE

del 31/08/2010 Registro Generale 37416 Registro particolare 6499

Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona Luigi Repertorio 67233/14609

Derivante da: Frazionamento in quota

Fabbricato in Trezano Vicolo Coniglio, NCT fg. 13 part. 171 sub 55

Capitale: € 155.000,00

Fabbricato in Trezano Vicolo Coniglio, NCT fg. 13 part. 171 sub 60

Fabbricato in Trezano Via Nazario Sauro, NCT fg. 13 part. 171 sub 30

Fabbricato in Trezano Via Nazario Sauro, NCT fg. 13 part. 171 sub 31

3. IPOTECA LEGALE

del 28/07/2014 Registro Generale 25197 Registro particolare 4337

Derivante da: garanzia apertura di credito

A favore: EQUITALIA NORD S.P.A. MILANO

Contro:

Capitale: € 300.725,54

Sezione D – Ulteriori informazioni presenti

4. ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI BRESCIA rep. 1416/2018 del 16/02/2018

n. 54 del 16/03/2018 registro generale n. 11599 registro particolare n. 7466

Ufficiale giudiziario c/o Corte Appello di Brescia

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCO BPM S.P.A. MILANO

Sezione D – Ulteriori informazioni presenti



5. IPOTECA LEGALE

del 08/06/2017 Registro Generale 25534 Registro particolare 4021

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo

A favore: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. ROMA

Contro: ---

Capitale: € 1.085.223,37

Sezione D – Ulteriori informazioni presenti

5 Analisi estimativa

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

Risulta evidente che il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata non soddisfa la definizione di valore del mercato.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita viene così definito: “*Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*”.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene, secondo l’aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico comparativo*.

Da sottolineare che, nella fattispecie, non si riscontra un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento, dato dalla natura composita dell’unità immobiliare in esame (laboratorio, uffici e fabbricato uso abitativo). Tuttavia si sono reperite informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica, ed attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

1 -Indagini:

- dalla “Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi anno 2017 – Trezano”;
- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate OMI



Considerato la natura, consistenza, destinazione ed il grado di finitura delle unità staggite, svolte le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, si è ritenuto opportuno applicare i seguenti valori:

- € 1.350 al mq. per le unità abitative,

- € 600 al mq. per le autorimesse,

successivamente si sono dedotte le opere necessarie all'ultimazione degli immobili, giungendo pertanto al valore finale.

(A) OPERE NECESSARIE AL SUB. 55:

Descrizione	Quantità	Valore unitario	Valore totale €
Porte interne	N. 3	250,00	750,00
Serramenti	Mq. 8,64	350,00	3.024,00
Pavimenti - rivestimenti	Mq. 64,00	32,00	2.048,00
Tinteggiatura	Mq. 186,60	11,00	2.052,00
Impianto elettrico	A corpo	1.100,00	1.100,00
Impianto termo-sanitario	A corpo	3.200,00	3.200,00
			12.174,00

(B) OPERE NECESSARIE AL SUB. 60:

Descrizione	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Porte interne	N. 4	250,00	1.000,00
Serramenti	Mq. 8,64	350,00	3.024,00
Pavimenti - rivestimenti	Mq. 84,50	32,00	2.704,00
Tinteggiatura	Mq. 251,50	11,00	2.766,00
Impianto elettrico	A corpo	1.100,00	1.100,00
Impianto termo-sanitario	A corpo	3.200,00	3.200,00
			13.794,00



(C) OPERE NECESSARIE AL SUB. 30:

Descrizione	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Basculante elettrica	N. 1	1.200,00	1.200,00
Tinteggiatura	A corpo	250,00	250,00
Impianto elettrico	A corpo	350,00	350,00
			1.800,00

(D) OPERE NECESSARIE AL SUB. 31:

Descrizione	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Basculante elettrica	N. 1	1.200,00	1.200,00
Tinteggiatura	A corpo	250,00	250,00
Impianto elettrico	A corpo	350,00	350,00
			1.800,00

5.1 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 13 Particella 171 Sub 55 Categoria --- Rendita € ---

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 1.350/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Superficie commerciale Mq. 88,50 x Euro 1.350,00 = Euro 119.475,00

Euro 119.475,00 – (A) Euro 12.174,00 = Euro 107.301,00

Arrotondato ad Euro 107.000,00

TOTALE STIMA Lotto 1 è pari ad € 107.000,00

(euro Centosettemila/00)



LOTTO 2 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 13 Particella 171 Sub 60 Categoria --- Rendita € ----

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 1.350/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Superficie commerciale Mq. 93,75 x Euro 1.350,00 = Euro 126.562,00

Euro 126.562,00 – (B) Euro 13.794,00 = Euro 112.768,50

Arrotondato ad Euro 112.700,00

TOTALE STIMA Lotto 2 è pari ad € 112.700,00

(euro Centododicimilasettecento/00)

LOTTO 3 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 13 Particella 171 Sub 30 Categoria C6 Rendita € 34,86

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 600/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Superficie commerciale Mq. 14,93 x Euro 600,00 = Euro 8.958,00

Euro 8.958,00 – (C) Euro 1.800,00 = Euro 7.158,00

Arrotondato ad Euro 7.100,00

TOTALE STIMA Lotto 3 è pari ad € 7.100,00

(euro Settemilacento/00)



LOTTO 4 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 13 Particella 171 Sub 31 Categoria C6 Rendita € 36,26

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 600/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Superficie commerciale Mq. 15,14 x Euro 600,00 = Euro 9.084,00

Euro 9.084,00 – (C) Euro 1.800,00 = Euro 7.284,00

Arrotondato ad Euro 7.200,00

TOTALE STIMA Lotto 3 è pari ad € 7.200,00

(euro Settemiladuecento/00)

Calcolo del più probabile VALORE DI LIBERO MERCATO della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:

	SUPERFICI PARAMETRATE	€/mq	Totale €
LOTTO 1	88,50 mq	1.350,00	107.000,00
LOTTO 2	93,75 mq	1.350,00	112.700,00
LOTTO 3	14,93 mq	600,00	7.100,00
LOTTO 4	15,14 mq	600,00	7.200,00
TOTALE EURO			234.000,00

PERTANTO:

Il più probabile valore di libero mercato del compendio immobiliare di proprietà della Società Lazzaroni Vito e Pietro & C. s.a.s. si stima in € **234.000,00**

(euro duecentotrentaquattromila/00)



Calcolo del più probabile VALORE DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato all'5%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutata e' il seguente:

Calcolo del più probabile VALORE DI LIBERO MERCATO della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:

	SUPERFICI PARAMETRATE	VENDITA FORZATA €
LOTTO 1	74,01 mq	101.650,00
LOTTO 2	93,75 mq	107.065,00
LOTTO 1	14,93 mq	6.745,00
LOTTO 2	15,14 mq	6.840,00
	TOTALE EURO	222.300,00

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 IN CAPO ALL'ESECUTATO = € 222.300,00



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- 11.05.2018 Nomina in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- 26.06.2018 Giuramento e conferimento dell'incarico di stima presso il Tribunale di Brescia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.
- 05.07.2018 Invio di n. 1 Raccomandata R.R. all'esecutato per avviso sopralluogo in data 23.07.2018.
- 18.07.2018 Mail PEC con Amministratore del Condominio per verifica posizione contabile inerente le spese condominiali
- 23.07.2018 Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, esecutato non si è presentato.
- 23.07.2018 Invio di n. 1 Mail-Pec. all'esecutato per avviso 2° sopralluogo in data 30.07.2018.
- 24.07.2018 Richiesta di accesso agli atti relativi a pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima presso l'ufficio tecnico del comune di Trezano.
- 30.07.2018 Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, esecutato non si è presentato.
- 02.08.2018 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari, per verifica esistenza contratti di locazione o di comodato.
- 07.08.2018 Accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Trezano ritiro atti e Certificato Destinazione Urbanistica
- 08.08.2018 Chiesta nomina del Custode Giudiziario.
- 09.08.2018 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari, per ritiro documentazione.
- 10.08.2018 Trasmissione dati al Custode Giudiziario.
- 13.08.2018 Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, identificazione aree di stima e rilievo fotografico, con Custode Giudiziario ed Esecutato.
- 21.08.2018 Accesso presso agenzie comune di Trezano per ricerca comparabili.

Nel periodo compreso tra il 26.06.2018 ed il 04.10.2018, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione di Chiari.



7 Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, con la presente

DICHIARA

- x Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- x Di non aver agito in conflitto di interesse.
- x Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- x Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- x Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- x La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- x Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- x Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- x Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- x E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- x Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- x Ha ispezionato di persona la proprietà.
- x Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 05/10/2018



8	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
----------	--

- 1 Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
- 2 Agenzia Entrate
- 3 Estratto Copia Certificato Notarile
- 4 CDU - Certificati Destinazione Urbanistica
- 5 Estratto Tavole PGT
- 6 Estratto mappa catastale fg. 13
- 7 P.E. 101/2007
- 8 P.E. 32/2008
- 9 P.E. 61/2016
- 10 Elaborati P.E. 61/2016
- 11 Schede catastali
- 12 Visure catastali
- 13 Ispezioni telematiche
- 16 Dichiarazione Amministratore Condominio

Il presente Rapporto di valutazione si compone di 60 pagine inclusa la presente e 79 pagine di allegati.

