

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 562/2018

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott. ssa Simonetta Bruno**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone**  
Via Molino n. 4  
25078 Vestone (BS)  
C.F: 00283510170  
P.Iva: 00549950988

Rappresentata dagli Avvocati

**Avv. Mario Vanzo**  
Con Studio in via G. Savoldo n. 3  
25124 Brescia (BS)  
Tel + 39 030.9991445  
Fax + 39 030.9991390  
Pec: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Rappresentata dagli Avvocati

**Avv. Tullio Castelli e Avv. Andrea Castelli**  
Con Studio via Crispi n. 3  
25121 Brescia (BS)  
Tel + 39 030.48128 e +39 030.45590  
Fax + 39 030.2907147  
Pec: avv.tulliocastelli@brescia.pecavvocati.it  
Pec: avv.andreacastelli@brescia.pecavvocati.it



Esperto incaricato:

**Architetto Roberta Turla**  
Via Maniva 11/D  
CF TRL RRT 80C59 D918R  
Tel +39 3478842121  
Fax +39 0302071395  
Mail : roberta@turlastudio.com  
Pec : roberta.turla@archiworldpec.it

Iscritta Ordine degli Architetti Pianificatori  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia  
n. 2722  
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia n.  
941



*Timbro e firma*

### **Date**

Nomina dell'esperto	: 23/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 23/10/2018
Data della consegna del Rapporto di Valutazione	: 06/02/2019 (entro 30 gg dall'udienza)
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 08/03/2019
Nuova data per consegna del Rapporto di Valutazione	: 06/03/2019

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO 1**

Descrizione sintetica	Negozio
Ubicazione	Sarezzo (BS), via F. Petrarca n. 86, frazione Ponte Zanano
Identificativi catastali	<u>Catasto fabbricati</u> Sez. NCT, Foglio 6, mappale 12, sub. 7, cat. C/1, Cl. 8, con. 39 mq, R.C. € 1.198,44
Quota di proprietà	Intera (1/1)



Diritto di proprietà	Piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 49.900,00 euro quarantanovemilannovecento/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 40.000,00 euro quarantamila/00

## LOTTO 2

Descrizione sintetica	Magazzino
Ubicazione	Sarezzo (BS), via F. Petrarca snc
Identificativi catastali	<u>Catasto fabbricati</u> Sez. NCT, Foglio 6, mappale 12, sub. 4, cat. C/2, Cl. 2, cons. 194 mq, R.C. € 551,06
Quota di proprietà	Intera (1/1)

Diritto di proprietà	Piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 62.500,0 euro sessantaduemilacinquecento/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 49.200,00 euro quarantanovemiladuecento/00

vincolo  
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

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

#### LOTTO 1

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

#### LOTTO 2

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



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

LOTTO 1

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 22
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15

LOTTO 2

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 22
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15

**Limitazioni**

LOTTO 1 e LOTTO 2

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



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	6
2.	Inquadramento dell'immobile .....	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
4.2	Rispondenza catastale .....	18
4.3	Verifica della titolarità .....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	23
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	23
7.	Analisi estimativa.....	27
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	29
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	30
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	31
11.	Bibliografia.....	31



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- 1) 23/08/2018 Nomina dell'esperto incaricato.
- 2) 23/10/2018 Conferimento dell'incarico.
- 3) 05/11/2018 Inviato avviso di inizio operazioni peritali con convocazione per sopralluogo dei locali oggetto di perizia presso il domicilio dell'esecutato tramite raccomandate A.R. n. 14997551433-0 e tramite PEC ai CTP.
- 4) 06/11/2018 Visure storiche catastali per immobile.
- 5) 06/11/2018 Richiesto tramite posta elettronica ordinaria, atto d'acquisto degli immobili in perizia all'archivio notarile di Brescia.
- 6) 20/11/2018 Ricevuto tramite posta elettronica ordinaria atto d'acquisto degli immobili staggiti.
- 7) 28/11/2018 Inviata tramite lo Sportello Unico Telematico della Valtrompia Richiesta di Accesso agli Atti amministrativi al Comune di Sarezzo (BS) per visionare i documenti relativi agli immobili staggiti.
- 8) 06/12/2018 Visura planimetrica non presente nel sistema telematico catastale.
- 9) 10/12/2018 Verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo (BS) dei documenti relativi agli immobili staggiti.
- 10) 11/12/2018 Sopralluogo ai beni immobili per visionare gli stessi e procedere con le misurazioni per le verifiche planimetriche, accesso non eseguito, il proprietario non si è presentato.
- 11) 20/12/2018 Depositata Istanza per nomina del custode giudiziario.
- 12) 08/01/2019 Contattata telefonicamente dall'esecutato si è fissata una data per il nuovo sopralluogo.
- 13) 14/01/2019 Invito avviso di sopralluogo ai beni immobili oggetto di perizia tramite posta elettronica ordinaria e tramite PEC al custode giudiziario e ai CTP.
- 14) 17/01/2019 Sopralluogo ai beni immobili per visionare gli stessi e procedere con le misurazioni per le verifiche planimetriche.
- 15) 17/01/2018 Verifica delle eventuali spese condominiali arretrate.
- 16) 30/01/2019 Richiesta tramite PEC Certificato di stato libero dell'esecutato al Comune di Collio (BS).
- 17) 31/01/2019 Ricevuto tramite PEC Certificato di stato libero dell'esecutato dal Comune di Collio (BS).
- 18) 31/02/2019 Richiesta alla dott.ssa Turla Laura visura Camerale dell'impresa individuale dell'esecutato.
- 19) 01/02/2019 Inviata tramite lo Sportello Unico Telematico della Valtrompia Richiesta CDU degli immobili staggiti al Comune di Sarezzo (BS).
- 20) 04/02/2019 Ricevuta tramite PEC dal Comune di Sarezzo CDU degli immobili staggiti.
- 21) 04/02/2019 Richiesta istanza di prorogo per deposito Relazione di stima.
- 22) 19/02/2019 Richiesta tramite il Contact Center – Territorio dell'Agenzia delle Entrate della digitalizzazione delle due planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizia.
- 23) 02/03/2019 Visure planimetriche catastali.
- 24) 04/03/2019 Ispezioni Ipotecarie.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

#### LOTTO 1

X Provincia : Brescia

X Comune : Sarezzo



X Frazione : Ponte Zanano  
 Località : /  
 Quartiere : /  
X Via/Piazza : Via Francesco Petrarca  
X Civico n. : 86

## LOTTO 2

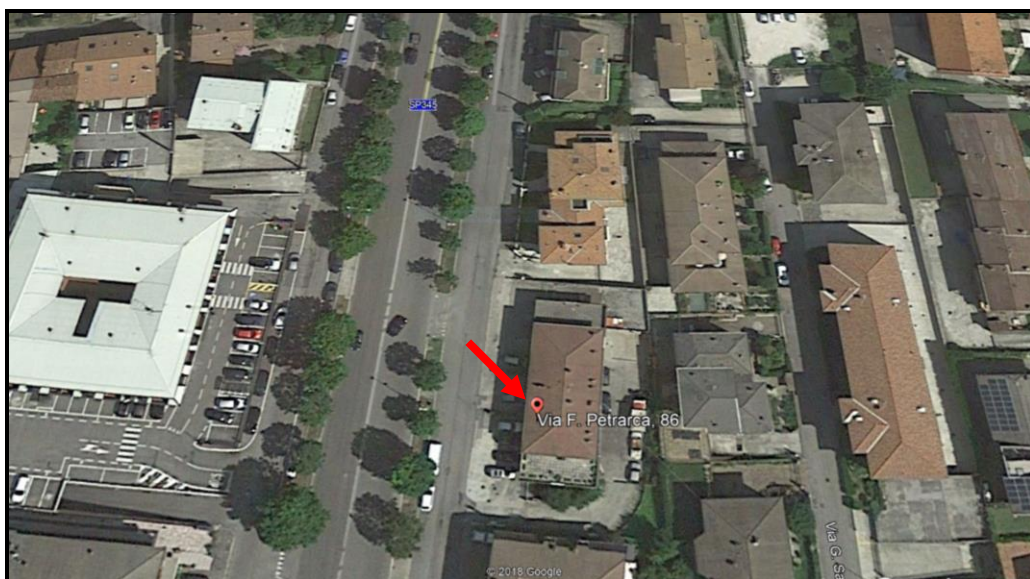
X Provincia : Brescia  
X Comune : Sarezzo  
 Frazione : Ponte Zanano  
 Località : /  
 Quartiere : /  
X Via/Piazza : Via Francesco Petrarca  
X Civico n. : snc

## LOTTO 1

### Zona

Centrale

### Mappa geografica



- X **Destinazione urbanistica dell'immobile** : Commerciale
- X **Tipologia immobiliare** : Fabbricato usato
- X **Tipologia edilizia dei fabbricati** : Complesso condominiale
- X **Tipologia edilizia unità immobiliare** : Negozio

X **Caratteristiche generali dell'immobile** :

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra situata all'interno di un complesso commerciale e residenziale.

All'immobile vi si accede da una strada parallela alla principale. Il fabbricato è nello specifico il lotto n. 1 si affaccia direttamente (tramite un vetrata) su di un parcheggio pubblico.

L'edificio presenta solai in cemento armato, una struttura verticale composta da pilastri e travi in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio. La copertura ha una struttura in cemento armato e copertura in tegole. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di colore grigio al piano terra (tutto adibito a commerciale) e di colore bianco al piano primo (tutto adibito a residenziale).

Al piano primo seminterrato sono presenti oltre al lotto n. 2 altre unità immobiliari adibite a cantine e/o autorimesse, magazzini.

L'intero immobile è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sarezzo (BS) in data 18 febbraio 1982 n. 2824 Registro Costruzioni e n. 1599/U.T. Protocollo, Concessione Edilizia in data 18 aprile 1983 n. 2824/A Registro costruzioni e n. 167/U.T. Protocollo e successiva Concessione in Sanatoria in data 22 luglio 1997 n. 517/519 Registro costruzioni e n. 12487/ U.T. Protocollo.

Si precisa che non si è reperita il certificato di Agibilità né del lotto n.1 né dell'intero immobile.

L'intero immobile e il lotto n. 1 sono in mediocre stato di conservazione.

- X **Dimensione** : piccolo
- X **Caratteri domanda e offerta** : Acquirente privato  
Venditore Tribunale di Brescia
- X **Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica
- X **Filtering** : Assente
- X **Fase del mercato immobiliare** : Recessione
- Altro** : /

## LOTTO 2

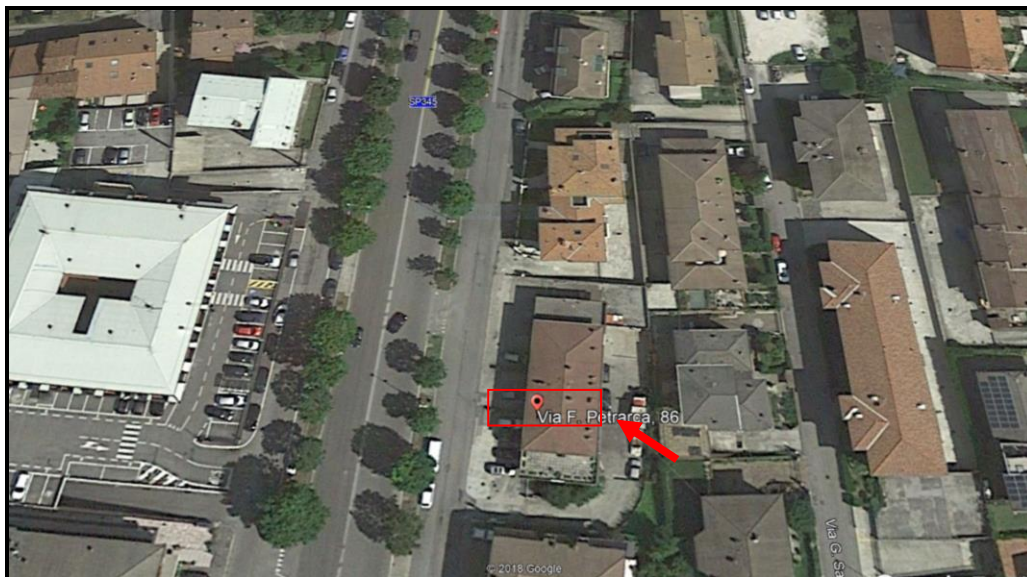
### Zona

Centrale

### Mappa geografica







- X **Destinazione urbanistica dell'immobile** : Terziaria
- X **Tipologia immobiliare** : Fabbricato usato
- X **Tipologia edilizia dei fabbricati** : Complesso condominiale
- X **Tipologia edilizia unità immobiliare** : Magazzino

X **Caratteristiche generali dell'immobile** :  
 Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano seminterrato situata all'interno di un complesso commerciale e residenziale.

All'immobile vi si accede da una strada parallela alla principale. Il fabbricato e nello specifico il lotto n. 2 si affaccia su di un cortile comune con altre unità immobiliari.

L'edificio presenta solai in cemento armato, una struttura verticale composta da pilastri e travi in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio. La copertura ha una struttura in cemento armato e copertura in tegole. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di colore grigio al piano terra (tutto adibito a commerciale), di colore bianco al piano primo (tutto adibito a residenziale) e sempre di colore bianco al piano primo seminterrato (tutto adibito a magazzini/o autorimesse e cantine).

L'intero immobile è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sarezzo (BS) in dato 18 febbraio 1982 n. 2824 Registro Costruzioni e n. 1599/U.T. Protocollo, Concessione Edilizia in data 18 aprile 1983 n. 2824/A Registro costruzioni e n. 167/U.T. Protocollo e successiva Concessione in Sanatoria in data 22 luglio 1997 n. 517/519 Registro costruzioni e n. 12487/ U.T. Protocollo.

Si precisa che non si è reperita il certificato di Agibilità né del lotto n.2 né dell'intero immobile.

L'intero immobile e il lotto n. 1 sono in mediocre stato di conservazione.

- X **Dimensione** : medie
- X **Caratteri domanda e offerta** : Acquirente privato  
Venditore Tribunale di Brescia
- X **Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica
- X **Filtering** : Assente



X **Fase del mercato immobiliare** : Recessione

**Altro** : /

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

#### DATO IMMOBILIARE

##### LOTTO 1

##### Descrizione sintetica dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare posta la piano terra a destinazione commerciale posta in un complesso a destinazione mista: residenziale e commerciale al piano primo seminterrato, commerciale al piano terra e residenziale al piano primo.

Al negozio vi si accede direttamente da via Francesco Petrarca attraverso una vetrata con porta d'ingresso.

L'unità immobiliare è composta da un locale principale (zona negozio) da un disimpegno e da un bagno, il lotto n. 1 è collegato direttamente al lotto n. 2 da una piccola scala privata a chiocciola, posta in un angolo del negozio.

La distribuzione interna è conforme a quella autorizza con le varie pratiche edilizie sopra descritte e al catasto. Le finiture sono medio basse, tutti pavimenti e il rivestimento del bagno sono in ceramica probabilmente risalenti all'epoca della costruzione; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiate. Si segnala la presenza di una probabile perdita di acqua dal piano superiore su parte del soffitto e sul muro zona ingresso al negozio.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera e tapparella, mentre la vetrata dove si trova l'ingresso principale del negozio è in metallo con vetro singolo e saracinesca in metallo, probabilmente risalenti all'epoca della costruzione.

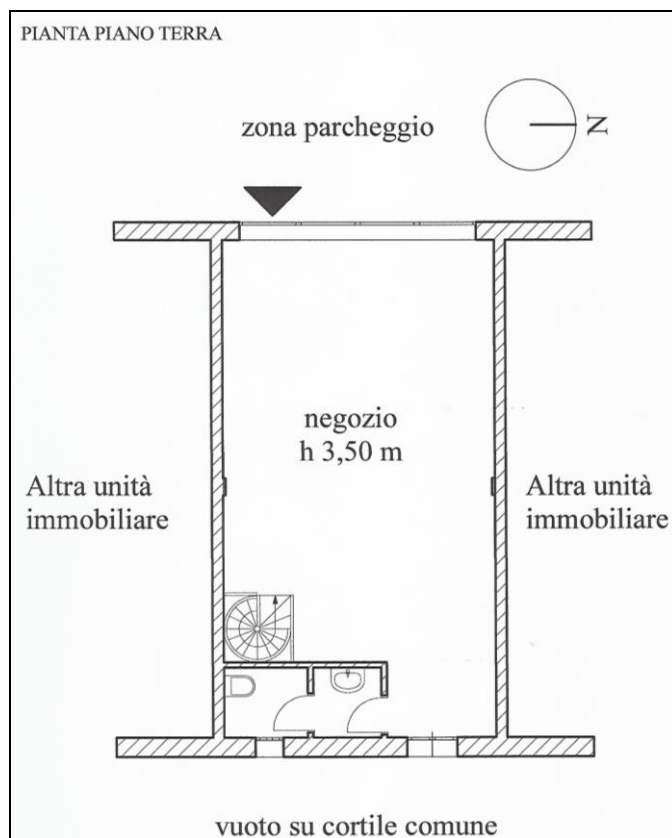
L'impianto idro-sanitario del bagni è, presumibilmente, risalente agli anni della costruzione. Nel disimpegno del bagno troviamo un lavandino e la predisposizione per la caldaia, nel locale bagno troviamo il wc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termoconvettori. L'immobile è allacciato a tutte le utenze.

Nell'insieme il negozio è in mediocre stato di conservazione. Si segnala che il lotto è privo del Certificato di Agibilità.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.



**NEGOZIO**



**Confini unità immobiliare**

Indicare i confini catastali

- X Nord      Altra proprietà
- X Sud      Altra proprietà
- X Est      Vuoto su cortile comune
- X Ovest    Parcheggio/via Petrarca

X Rilievo

- X Interno
- Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore    si

X Data del sopralluogo

17/01/2019

Desunto graficamente da:

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

**Criterio di misurazione**

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



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 48,75

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 48,75



### Caratteristiche qualitative

#### Fattori di posizione:

Trasporti pubblici: vicini +0,5%

Servizi commerciali: vicini +0,1%

#### Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato di conservazione: realizzato da oltre 30 -20%

Livello manutentivo complessivo: scadente -3%

Finiture: economiche -1%

Nr. Unità nel fabbricato: da 9 a 18 -1%

Piani fuori terra: 2 +0,5%

Destinazione prevalente del fabbricato: commerciale +0,1%

#### Caratteristiche intrinseche dell'unità:

Livello manutentivo complessivo: scadente -3%

Piano: terra +0,2%

Posizione: ottima +1%

Luminosità: buona +0,5%

Impianti: economici -0,9%

Coefficiente di merito totale: - 26%

## LOTTO 2

### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano seminterrato a destinazione commerciale posta in un complesso a destinazione mista: residenziale e commerciale al piano primo seminterrato, commerciale al piano terra e residenziale al piano primo.

Al magazzino vi si accede da un cortile comune con altre unità immobiliari, al cortile comune vi si accede direttamente da via Francesco Petrarca da un cancello carraio ed una rampa con finiture in cemento.

L'unità immobiliare è composta esclusivamente da un locale principale: magazzino, Il lotto n. 2 è collegato direttamente al lotto n. 1 da una piccola scala privata a chiocciola.

La distribuzione interna non è conforme a quella autorizzata con le varie pratiche edilizie sopra descritte, è invece conforme al catasto. Nelle varie pratiche edilizie infatti è prevista una divisione interna che crea due spazi distinti (magazzino e cantina). Le finiture sono medio basse, tutti pavimenti sono in ceramica probabilmente risalenti all'epoca della costruzione; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

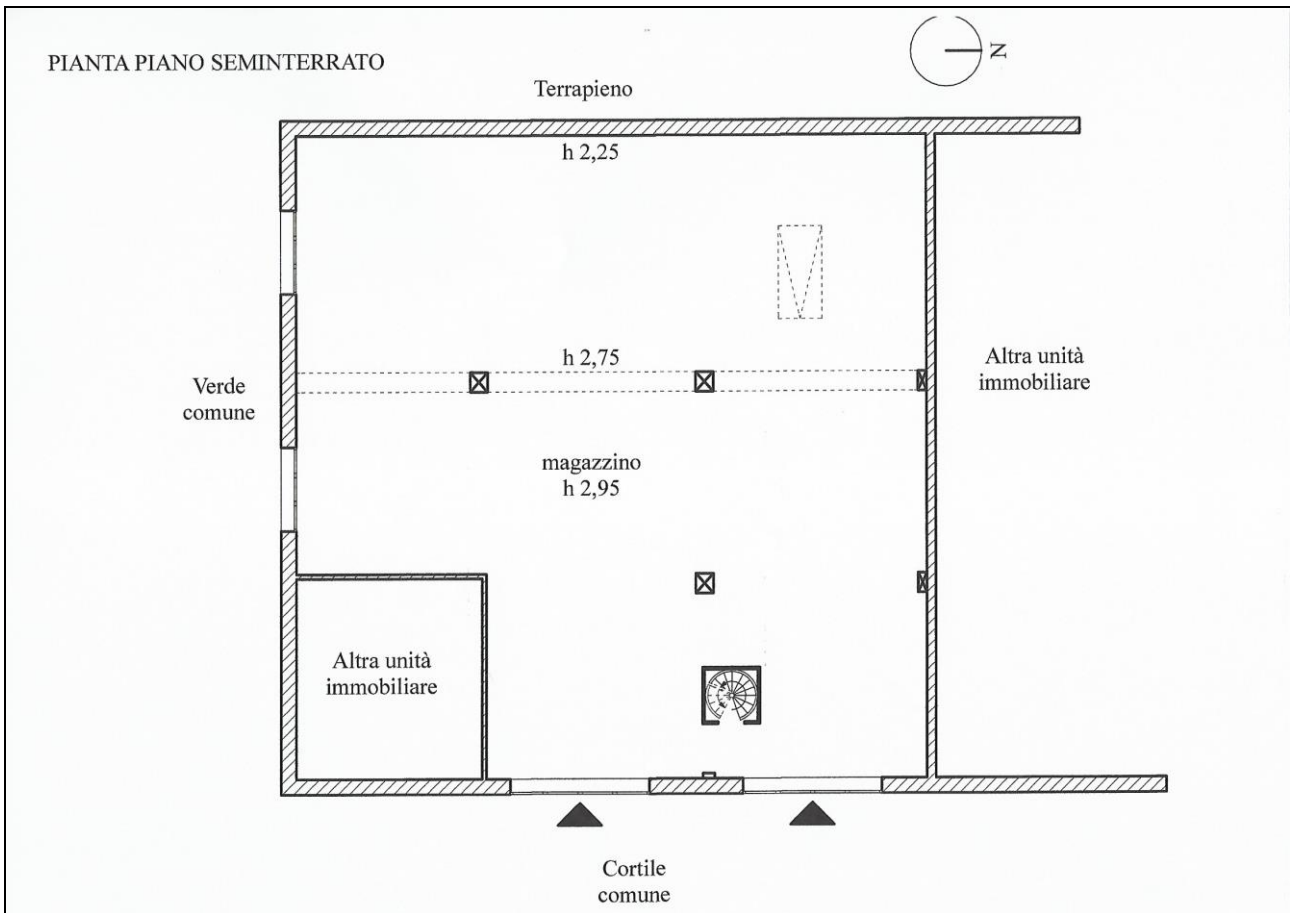
Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, probabilmente risalenti all'epoca della costruzione. Il magazzino è privo di impianto di riscaldamento.

L'immobile è allacciato a tutte le utenze.

Nell'insieme il magazzino è in mediocre stato di conservazione. Si segnala che il lotto è privo del Certificato di Agibilità.



Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.



**Confini unità immobiliare**

**Indicare i confini catastali**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord                 | Altra proprietà   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud                  | Altra proprietà   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est                  | Cortile comune  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest                | Terrapieno  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo              | <input checked="" type="checkbox"/> Interno                     |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco      | Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> si            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 17/01/2019  |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:        | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |



**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 207,06

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 207,06

**Caratteristiche qualitative**

Fattori di posizione:

Trasporti pubblici: vicini +0,5%

Servizi commerciali: vicini +0,1%

Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato di conservazione: realizzato da oltre 30 -20%

Livello manutentivo complessivo: scadente -3%

Finiture: economiche -1%

Nr. Unità nel fabbricato: da 9 a 18 -1%

Piani fuori terra: 2 +0,5%

Destinazione prevalente del fabbricato: commerciale +0,1%

Caratteristiche intrinseche dell'unità:

Livello manutentivo complessivo: scadente -3%

Piano: terra +0,2%

Posizione: ottima +1%

Luminosità: buona +0,5%

Impianti: economici -0,9%

Coefficiente di merito totale: - 26%

**4. Audit documentale e Due Diligence**

**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**LOTTO 1 E LOTTO 2**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Elenco

- Concessioni Edilizia
- Concessione edilizia in sanatoria



X Indicare la documentazione visionata

- Concessione Edilizia del 18/02/1982 n. 2824 Registro Costruzioni e n. 1599/U.T. Protocollo.
- Concessione Edilizia del 18/04/1983 n. 2824/A Registro Costruzioni e n. 167/U.T. Protocollo.
- Concessione in Sanatori del 22 luglio 1997 n. 517/519 Registro Costruzioni e 12487/U.T. Protocollo.

X Fonte documentazione visionata

- Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo (BS)

X Data verifica urbanistica 10/12/2018

**Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico – (vedi allegato 8 - CDU)

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 37 del 21/06/2013, efficace dal 18/12/2013 (B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013)

Il mappale n. 12 del foglio NCT n. 6 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- PIANO DELLE REGOLE: Edilizia residenziale consolidata, con tipologia prevalentemente unifamiliari o a schiera (art. 34 delle NA Piano delle Regole).
- VINCOLI: Studio Geologico: zona classe 3b definita della carta di Fattibilità Geologica recepita dal P.G.T.
- COMPONENTE GEOLOGICA: Zona di ripetto (R=200 m), ricade nell'area di salvaguardi delle captazioni ad uso idropotabile

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

**Limitazioni urbanistiche**

- X Vincoli urbanistici
- X Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

**Altro** /



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

LOTTO 1

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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

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

No.

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

**Note:** /





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

LOTTO 2

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

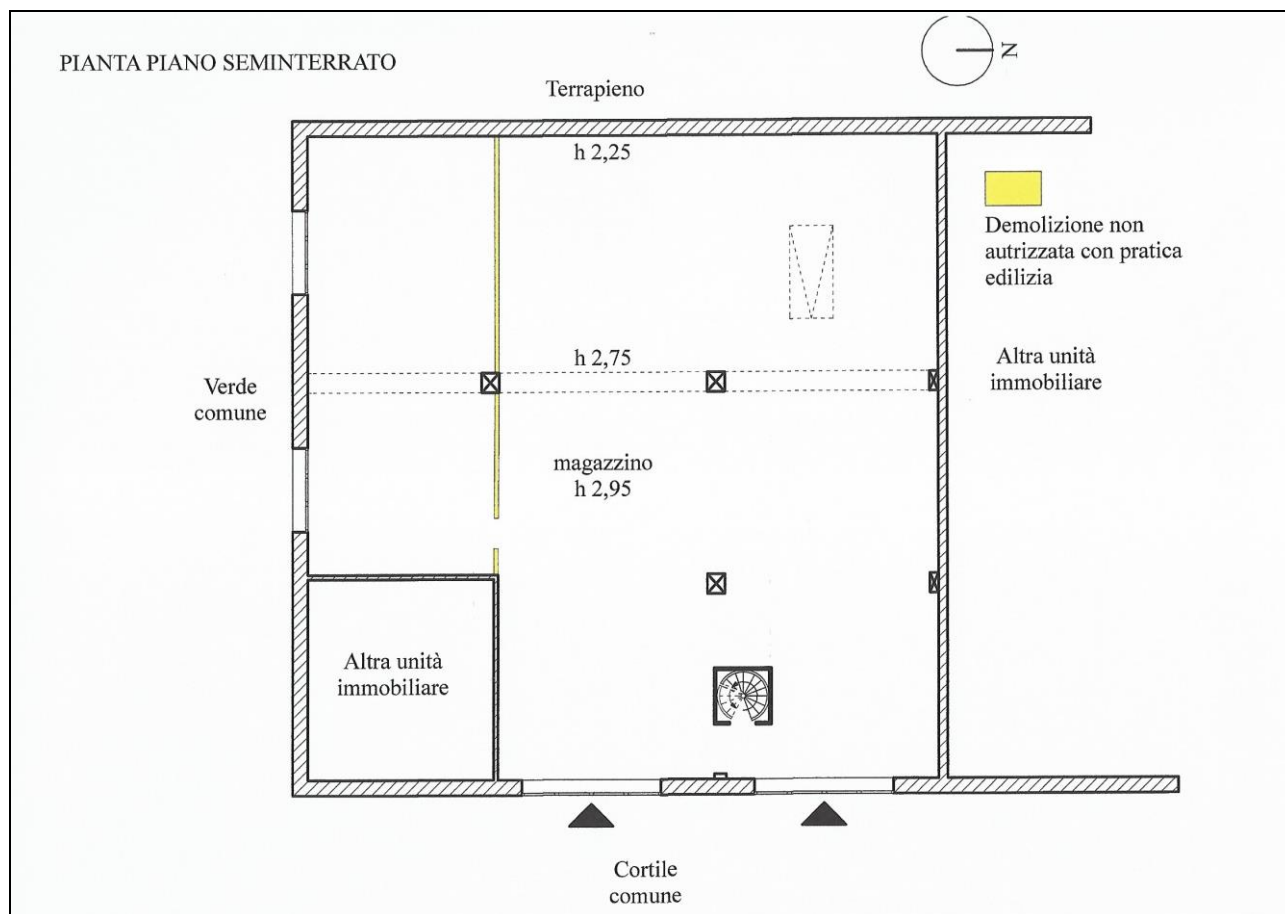
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No.

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 1.000. + sanzione calcolata dal Comune.

**Note:** Per una migliore definizione della non regolarità edilizio- urbanistica si riporta lo stato di fatto, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.





## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto di Sarezzo (BS).

### LOTTO 1

#### Negozio

**Sezione NCT Foglio 6 Part. 12 Sub. 7, Categoria C/1, Classe 8, 39 mq, Rendita € 1.198,44**

Elenco documentazione visionata

- Visure storiche catastali per immobile (vedi allegato 11)
- Visura catastale per immobile (vedi allegato 13)
- Planimetrie catastali (vedi allegato 9)

Data verifica catastale 06/11/2018, 02/03/2019 e 04/03/2019



Immobile identificato in mappa al catasto di Sarezzo (BS).

**LOTTO 2**

**Magazzino**

**Sezione NCT Foglio 6 Part. 12, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 194,00 mq, Rendita € 551,06**

Elenco documentazione visionata

- Visure storiche catastali per immobile (vedi allegato 12)
- Visura catastale per immobile (vedi allegato 14)
- Planimetrie catastali reperita solo consultato i documenti presente presso l'ufficio tecnico comunale. (vedi allegato 10)

Data verifica catastale                    06/11/2018, 10/12/2018, 02/03/2019 e 04/03/2019



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

**LOTTO 1**

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile (appartamento)

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

**Note:** /



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

**LOTTO 2**

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dei posti auto scoperti

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

**Note:** La planimetria catastale è stata reperita solo consultato i documenti presente presso l'ufficio tecnico comunale.



### 4.3 Verifica della titolarità

#### LOTTO 1 e LOTTO 2

##### Inquadramento della titolarità

risulta avere la piena titolarità dei beni oggetto della presente perizia.

##### Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 19 febbraio 1987 rep. 29309 raccolta n. 8069 Dott. Antonio Langella notaio in Gardone Val Trompia (BS) (vedi – allegato 5 - Atto di provenienza).

X Quota di proprietà                      1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

##### Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

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

Libero

X Occupato                                      Occupato dall'esecutato con la propria attività

Tipo di contratto

€/anno

Rata

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



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

### LOTTO 2 e LOTTO 2

Sentito uno dei proprietari di altra unità immobiliare presente nello stabile, che si occupa del riparto delle spese condominiali, l'esecutato non ha spese condominiali arretrate.

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

### LOTTO 1 e LOTTO 2

#### Nota di trascrizione

**Registro generale n. 7150**

**Registro particolare n. 5140**

**Presentazione n. / del 17/03/1987**

Atto notarile pubblico Notaio Antonio Langella con sede Gardone Val Trompia (BS)

Numero di repertorio 5140 data 1703/1987

**Atto tra Vivi** – 112 compravendita

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

A carico:

#### Unità negoziale n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Petrarca n. 94, negozio al piano terra con servizio, della superficie di circa 48,00 mq.

#### Unità negoziale n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Petrarca n. 94, magazzino al primo piano seminterrato, della superficie di circa 200,00 mq.

#### Nota di iscrizione

**Registro generale n. 16364**

**Registro particolare n. 2715**

**Presentazione n. / del 19/06/1987, variata in data 03/09/2003**

Atto notarile pubblico Notaio Antonio Langella con sede Gardone Val Trompia (BS)

Numero di repertorio 2715 del 1987

**Atto Notarile Pubblico** - Ipoteca volontaria - 161 Concessione a garanzia di apertura di credito

A favore: Banca Credito Agrario Bresciano S.p.A., sede Brescia (BS) c.f. 00285280178

A carico:

Somma Capitale: £ 80.000.000.=

Totale : £ 160.000.000.=

Durata anni 7



Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Petrarca n. 94, negozio al piano terra con servizio, della superficie di circa 48,00 mq.

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Petrarca n. 94, magazzino al primo piano seminterrato, della superficie di circa 200,00 mq.

**ANNOTAZIONI:**

**Annotazione presentata il 22/08/1995**

**Servizio di P.I. di Brescia**

**Registro generale n. 22754**

**Registro particolare n. 24444**

**Tipo di atto – 0803 CANCELLAZIONE TOTALE**

**Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 6246**

**Registro particolare n. 1142**

**Presentazione n. / del 07/03/1995**

Atto notarile pubblico Notaio Antonio Langella con sede a Brescia (BS)

Numero di repertorio 66943 data 24/02/1995

**Atto Notarile Pubblico** - Ipoteca volontaria - 168 Concessione a garanzia di apertura di credito

A favore: Banca Credito Agrario Bresciano S.p.A., sede Brescia (BS) c.f. 00285280178

Proprietà 1/1

A carico:

Proprietà 1/1

Somma Capitale: € 90.000,00.=

Totale : € 180.000,00.=

Durata anni 7

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Petrarca n. /, D. Acc. 934 n. 83 N

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Petrarca n. /, D. Acc. 931 n. 83 M

**ANNOTAZIONI:**

**Annotazione presentata il 28/04/2006**

**Servizio di P.I. di Brescia**

**Registro generale n. 22429**

**Registro particolare n. 4649**

**Tipo di atto – 0803 CANCELLAZIONE TOTALE**

**Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 4288**

**Registro particolare n. 751**

**Presentazione n. 5 del 14/02/1998**

Atto notarile pubblico Notaio Langella Antonio codice fiscale LNG NTN 38P02 G190H con sede a Brescia (BS)

Numero di repertorio 75214 data 04/02/1998

**Ipoteca volontaria** – 168 concessione a garanzia di mutuo

A favore: CAB società per azioni, sede a Brescia(BS), dom. ipotecario eletto via Cefalonia n. 62, codice fiscale 00285280178





Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

A carico:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

Somma Capitale: £ 150.000.000.=

Totale : £ 300.000.000.=

Durata anni 9 mesi 9

Unità negoziale n.1

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Francesco Petrarca n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:

Protocollo 931 anno 1983 N– negozio, cons. 194 mq

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Francesco Petrarca n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:

Protocollo 934 anno 1983 M – magazzini e locali di deposito, 39 mq

**ANNOTAZIONI:**

**Annotazione presentata il 08/11/2001**

**Servizio di P.I. di Brescia**

**Registro generale n. 42182**

**Registro particolare n. 5815**

**Tipo di atto – 0800 VARIAZIONE DI AMMORTAMENTO**

**Annotazione presentata il 28/04/2006**

**Servizio di P.I. di Brescia**

**Registro generale n. 22430**

**Registro particolare n. 4650**

**Tipo di atto – 0803 CANCELLAZIONE TOTALE**

**Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 16920**

**Registro particolare n. 3668**

**Presentazione n. 259 del 31/03/2006**

Atto notarile pubblico Notaio Casini Alessandro codice fiscale CSN LSN 65L69 H717Q con sede a Sarezzo (BS)

Numero di repertorio 34450/10337 data 20/03/2006

**Ipoteca volontaria** – 176 concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Valsabbina S.C.P.A., sede a Vestone (BS) via Molino n. 4, codice fiscale 00283510170

A carico:

Somma Capitale: € 130.000,00.=

Totale : € 260.000,00.=

Durata anni 15

Unità negoziale n.1

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Francesco Petrarca n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:

Sezione urbana NCT Foglio 6 mappale 12 sub. 7, C1 – negozi e botteghe, cons. 39 mq, piano T

Unità negoziale n.2



Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Francesco Petrarca n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:  
Sezione urbana NCT Foglio 6 mappale 12 sub. 4, C2 – magazzini e locali di deposito, cons. 194 mq, piano S1

**Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 2784**

**Registro particolare n. 316**

**Presentazione n. 87 del 28/01/2015**

Atto giudiziario Tribunale ordinario di Brescia codice fiscale 80052730175

Sede Brescia (BS)

Numero di repertorio 424/2015 data 23/01/2015

**Ipoteca Giudiziale** – 0281 Decreto Ingiuntivo

Capitale € 11.050,15.=

Totale € 26.000,00.=

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Brescia – società cooperativa sede Brescia (BS), dom. ipotecario eletto c/o Avv. F.C. Palermo C.so Matteotti n. 54 codice fiscale 00385040175  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/15  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 – Diritto di proprietà per la quota 1/5  
Relativamente all'unità negoziale n. 3 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

A carico:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/15

Relativamente all'unità negoziale n. 2 – Diritto di proprietà per la quota 1/5

Relativamente all'unità negoziale n. 3 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobili non pertinenti con l'esecuzione nr. 562/2018

Unità negoziale n. 2

Immobili non pertinenti con l'esecuzione nr. 562/2018

Unità negoziale n. 3

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Francesco Petrarca n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:  
Sezione urbana NCT Foglio 6 mappale 12 sub. 4, C2 – magazzini e locali di deposito, cons. 194 mq, piano S1

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), via Francesco Petrarca n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:  
Sezione urbana NCT Foglio 6 mappale 12 sub. 7, C1 – negozi e botteghe, cons. 39 mq, piano T

**Nota di trascrizione**

**Registro generale n. 26837**

**Registro particolare n. 17266**

**Presentazione n. 163 del 19/06/2018**

Atto giudiziario Ufficiale Giudiziario codice fiscale 80018390171 Sede Brescia (BS)

Numero di repertorio 5289 data 10/05/2018

**Atto esecutivo o cautelare** – 726 Verbale di Pignoramento immobile

A favore: Banca Valsabbina S.C.P.A sede a Vestone (BS) c.f. 00283510170

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/1



A carico:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

#### Unità negoziale n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), Fraz. Ponte Zanano n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:

Sezione urbana NCT Foglio 6 mappale 12 sub. 7, C1 – negozi e botteghe, cons. 39 mq, piano T

Beni immobili gravati nel Comune di Sarezzo (BS), Fraz. Ponte Zanano n. /, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati al:

Sezione urbana NCT Foglio 6 mappale 12 sub. 4, C2 – magazzini e locali di deposito, cons. 194 mq, piano S1

## **7. Analisi estimativa**

### **LOTTO 1 e LOTTO 2**

#### **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, dallo 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**

Non sono previste assunzioni limitative

#### **Condizioni limitative**

Non sono previste condizioni limitative

#### **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.

X 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

X Metodo di confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ 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

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.*



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla sezione

#### Negozio

**NCT Foglio 6 Part. 12 Sub. 7 Categoria C/1 Classe 8 Consistenza 39 mq R.C. € 1.198,44**

**Il più probabile valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **49.900,00** diconsi Euro quarantanovemilanovecento/00 (**vedi allegato 1 - Analisi estimativa**).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **40.000,00** diconsi Euro quarantamila/00 (**vedi allegato 2 – Calcolo del valore di mercato in condizione di vendita forzata**).

### LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla sezione

#### Magazzino

**NCT Foglio 6 Part. 12 Sub. 4 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 194 mq R.C. € 551,06**

**Il più probabile valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **62.500,00** diconsi Euro sessantaduemilacinquecento/00 (**vedi allegato 1 - Analisi estimativa**).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **49.200,00** diconsi Euro quarantanovemiladuecento/00 (**vedi allegato 2 – Calcolo del valore di mercato in condizione di vendita forzata**).

**Note:** /



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Roberta Turla  
Iscritto all'Ordine: degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722

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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né 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: 04/03/2019



## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
3. Elaborati grafici dell'esterno LOTTO 1 (allegato 3) e LOTTO 2 (allegato 3A, allegato 3B)
4. Elaborati grafici degli interni LOTTO 1 (allegato 4, allegato 4A) e LOTTO 2 (allegato 4B, allegato 4C)
5. Atto di provenienza (allegato 5)
6. Certificato di stato libero (allegato 6)
7. Visura Camerale storica (allegato 7)
8. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica (allegato 8)
9. Planimetrie catastali LOTTO 1 (allegato 9)
10. Planimetrie catastali LOTTO 2 (allegato 10)
11. Visura storica catastale per immobile LOTTO 1 (allegato 11)
12. Visura storica catastale per immobile LOTTO 2 (allegato 12)
13. Visura catastale per immobile LOTTO 1 (allegato 13)
14. Visura catastale per immobile LOTTO 2 (allegato 14)
15. Ispezioni ipotecarie telematiche (allegato 15, allegato 15A, allegato 15B, allegato 15C, allegato 15D, allegato 15E, allegato 15F)

## **11. 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*

