

Con Studio in Brescia

Via Lattanzio Gambara, 42

Tel./Fax 03046684

mariagrazia.capitania@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Geom. GIACOMO VIGNONI

Via G.Ungaretti, 42

25030 Castel Mella (Bs)

C.f. VGN GCM 75C18 B157Z

Tel. 3397163304 Tel. 0302610218

Email giacomovignoni@libero.it

Pec giacomo.vignoni@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Bs al nr.4833



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto e conferimento d'incarico 03/10/2019

Accettazione di incarico di stima e giuramento 16/10/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 26/11/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 17/01/2020 ore 9:00

Premesse:

E' stato compiuto l'accesso ai beni pignorati in data 15/11/2019 alla presenza

del Sig. [REDACTED] legale rappresentante della società esecutata [REDACTED]

[REDACTED] e del sig [REDACTED] occupante le unità immobiliari ap-

partamento sub.563 ed autorimessa adiacente sub.564. In merito all'occupazione è in corso presso il Tribunale di brescia una procedura d'urgenza ex art.700 c.p.c. R.G. 9891/2019 G.D. dott. Mocchiola, per la quale vi è riserva di decisione, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] a tutela del proprio diritto di proprietà per la liberazione dell'immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita del 18/12/2015 e integrazione del 20/01/2016 e di un successivo comodato d'uso, a cui seguiva un altro comodato d'uso tra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (nonno materno di [REDACTED]). Per questo motivo era presente al sopralluogo anche l'avvocato [REDACTED] procuratrice di [REDACTED]

Per quanto riguarda le unità immobiliari posto auto scoperto sub.625 e cantina 627 il sottoscritto le ha ispezionate alla presenza del sig. [REDACTED] e allo stato attuale risultano occupate dal figlio, sig. [REDACTED] con la moglie [REDACTED] in virtù delle cessioni del 01/03/2009 e del 17/07/2008 alle quali non hanno mai dato seguito atti di compravendita.

Tutti i "contratti" non risultano trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ne registrati all'agenzia delle antrate.

Identificazione dei lotti.

In merito alla formazione dei lotti il sottoscritto estimatore ritiene di procedere alla formazione di tre lotti distinti in funzione del posizionamento delle unità immobiliari risultando il posto auto e la cantina presumibilmente più appetibili all'acquisto singolarmente.

Lotto 1 di 3 costituito da appartamento e autorimessa adiacente;

Lotto 2 di 3 costituito dal posto auto scoperto;

Lotto 3 di 3 costituito dalla cantina;

Qual'ora si ritenga più opportuno procedere alla vendita complessiva in un solo lotto, il valore sarà dato dalla somma dei singoli lotti.

LOTTO NR. 1 DI 3.

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano terra (catastralmente identificato al piano seminterrato) composto soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola, portico;

- Autorimessa al piano terra (catastralmente identificata al piano seminterrato) adiacente all'appartamento;

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

Ubicazione : Travagliato (Bs) Via Conciliazione, 1.

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati

Sez. NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.563 - Appartamento.

Sez. NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.564 - Autorimessa.

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato XXXXXXXXXX

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà.

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato : €.95.300,00 euro novantacinquemilatrecento/00).**

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €.81.000,00 (euro ottantaunomila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : l'immobile tenuto

conto delle caratteristiche e della metratura potrebbe risultare interessante.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No vedi pag.26

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si vedi pag.30

Spese condominiali arretrate No Si vedi pag.31

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi pag.30

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pag.56

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Appartamento, autorimessa:

- *Ipoteca volontaria in data 21/03/2006 ai nn.ri 14567/3162 a favore del* [REDACTED]

[REDACTED] *Società per Azioni con sede in Brescia per un importo originario di 2.000.000,00 contro* [REDACTED] *e gravante sugli immobili siti in Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.545 - fabbricato in corso di costruzione.*

- ANNOTAZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 12143 Registro Generale 63582 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 49579/21979 del 29/10/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ANNOTAZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 11402 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50430/22610 del 07/02/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 4974 Registro Generale 7862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7109 del 25/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 657 del 26/01/2010 (CANCELLAZIONE).

- ANNOTAZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 5289 Registro Generale 29552 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 56403/26839 del 25/06/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 5607 Registro Generale 32066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5032/2015 del 13/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 46427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 46428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 30/09/2016 - Registro Particolare 6738 Registro Generale 37912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 17865/2012 del 15/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
Dominante.

- ISCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 8041 Registro Generale 46600 Pubblico ufficiale COMUNE DI BRESCIA Repertorio 1939/2017 del 09/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE EX R.D. 639/1910 Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE del 17/06/2019 - Registro Particolare 16975 Registro Generale 27172 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6408/2019 del 04/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- *Convenzione urbanistica stipulata dai signori* [REDACTED]
con il comune di Travagliato, atto redatto dal Notaio Aldo Garioni in data 28/11/2002 (Rep.30705/11696), registrato a Brescia il 5 dicembre 2002 al n.ro 7847, trascritto a Brescia il 05/12/2002 ai nn.ri 54183/34828 relativamente alla ristrutturazione delle unità Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.2-6-5-7-8 (ai fini dell'avvenuta attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la

costruzione del complesso di cui le unità fanno parte).

LOTTO NR. 2 DI 3

Descrizione sintetica :

- Posto auto scoperto al piano terra (catastalmente identificato al piano seminterrato) posizionato all'interno della corte comune;

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

Ubicazione : Travagliato (Bs) Via Conciliazione, 1.

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati

Sez. NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.625 - Posto auto scoperto.

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato XXXXXXXXXX

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà.

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato : €4.400,00 euro quattromilaquattrocento/00).**

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €3.700,00 (euro tremilasettecento/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : l'immobile tenuto conto della funzionalità potrebbe risultare appetibile.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si vedi pag.40

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi pag.40

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pag.56

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Posto auto scoperto:

- *Ipoteca volontaria in data 21/03/2006 ai nn.ri 14567/3162 a favore del*

[redacted] Società per Azioni con sede in Brescia per un importo originario di 2.000.000,00 contro [redacted] e gravante sugli immobili siti in Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.545 - fabbricato in corso di costruzione.

- *ANNOTAZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 12143 Registro Generale 63582 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 49579/21979 del 29/10/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico*

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- *ANNOTAZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 11402 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50430/22610 del 07/02/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico*

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- *TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 4974 Registro*

Generale 7862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7109
del 25/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 657 del 26/01/2010 (CANCELLAZIONE).

- ANNOTAZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 5289 Registro

Generale 29552 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 56403/26839
del 25/06/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN
QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8119 Registro Generale
46427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del
21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8120 Registro Generale
46428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del
21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 30/09/2016 - Registro Particolare 6738 Registro Generale
37912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 17865/2012
del 15/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI
CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Dominante.

- ISCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 8041 Registro Generale

46600 Pubblico ufficiale COMUNE DI BRESCIA Repertorio 1939/2017 del 09/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE EX R.D. 639/1910 Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE del 17/06/2019 - Registro Particolare 16975 Registro Generale 27172 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6408/2019 del 04/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- *Convenzione urbanistica stipulata dai signori [REDACTED] con il comune di Travagliato, atto redatto dal Notaio Aldo Garioni in data 28/11/2002 (Rep.30705/11696), registrato a Brescia il 5 dicembre 2002 al n.ro 7847, trascritto a Brescia il 05/12/2002 ai nn.ri 54183/34828 relativamente alla ristrutturazione delle unità Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.2-6-5-7-8 (ai fini dell'avvenuta attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte).*

LOTTO NR. 3 DI 3.

Descrizione sintetica :

- Cantina al piano terra (catastalmente identificato al piano seminterrato) posizionata all'interno del complesso;

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

Ubicazione : Travagliato (Bs) Via Conciliazione, 1.

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati

Sez. NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.627 - Cantina.

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato [REDACTED]

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà.

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato : €.3.000,00 euro tremila/00).**

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €.2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : l'immobile tenuto conto della funzionalità e della metratura potrebbe risultare appetibile.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si vedi pag.50

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi pag.49

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pag.56

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Cantina:

- *Ipoteca volontaria in data 21/03/2006 ai nn.ri 14567/3162 a favore del* [REDACTED]

[REDACTED] *Società per Azioni con sede in Brescia per un*

importo originario di 2.000.000,00 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili siti in Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.545 - fabbricato in corso di costruzione.

- ANNOTAZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 12143 Registro Generale 63582 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 49579/21979 del 29/10/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ANNOTAZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 11402 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50430/22610 del 07/02/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 4974 Registro Generale 7862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7109 del 25/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 657 del 26/01/2010 (CANCELLAZIONE).

- ANNOTAZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 5289 Registro Generale 29552 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 56403/26839 del 25/06/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 46427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 46428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 30/09/2016 - Registro Particolare 6738 Registro Generale 37912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 17865/2012 del 15/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Dominante.

- ISCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 8041 Registro Generale 46600 Pubblico ufficiale COMUNE DI BRESCIA Repertorio 1939/2017 del 09/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE EX R.D. 639/1910 Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE del 17/06/2019 - Registro Particolare 16975 Registro Generale 27172 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6408/2019 del 04/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- *Convenzione urbanistica stipulata dai signori [REDACTED] con il comune di Travagliato, atto redatto dal Notaio Aldo Garioni in data 28/11/2002 (Rep.30705/11696), registrato a Brescia il 5 dicembre 2002 al*

n.ro 7847, trascritto a Brescia il 05/12/2002 ai nn.ri 54183/34828 relativamente alla ristrutturazione delle unità Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.2-6-5-7-8 (ai fini dell'avvenuta attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte).

Indice generale

1. Inquadramento dell'immobile	16
2. Descrizione dell'u.i. oggetto di valutazione LOTTO NR 1 DI 3.	20
3. Audit documentale e Due Diligence.....	24
3.1 Legittimità edilizia-urbanistica.....	24
3.2 Rispondenza catastale.....	28
3.3 Verifica della titolarità.....	29
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente	31
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	32
6. Descrizione dell'u.i. oggetto di valutazione LOTTO NR. 2 DI 3.....	35
7. Audit documentale e Due Diligence.....	36
3.1 Legittimità edilizia-urbanistica.....	36
3.2 Rispondenza catastale.....	38
3.3 Verifica della titolarità.....	39
8. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente	41
9. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	41
10. Descrizione dell'u.i. oggetto di valutazione LOTTO NR. 3 DI 3.....	44
11. Audit documentale e Due Diligence.....	45

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica.....	45
3.2 Rispondenza catastale.....	47
3.3 Verifica della titolarità.....	48
12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente	50
13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	50
14. Fasi – accertamenti e date delle indagini.	53
15. Analisi estimativa.....	54
16. Riepilogo dei valori di stima.....	57
17. Dichiarazione di rispondenza.....	59
18. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	61
19. Note di riferimento.....	62

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

L'appartamento, l'autorimessa, il posto auto scoperto, la cantina, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., fan parte di un complesso condominiale denominato Giada costruito nella metà degli anni 2000. E' localizzato in Via Conciliazione n°1 nel Comune Travagliato (Bs) a circa 700 metri da Piazza Libertà, centro del paese e sede del Comune, a circa 12 km dal centro della città di Brescia e a circa 9 km dal casello di Ospitaletto dell'Autostrada A4 Milano-Venezia (Torino-Trieste).

Localizzazione²

Provincia : Brescia

Comune : Travagliato

Via: Via Conciliazione

Civico n. : 1

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Mappa geografica



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2019.

Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato Stato di conservazione

nuovo⁷

ristrutturato⁸

seminuovo⁹

usato¹⁰

rudere¹¹

L'immobile è

indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft¹⁴)

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione : struttura portante in c.a. e muratura.

Solai : struttura orizzontale in laterocemento.

Copertura : copertura a falda con struttura e gronde a sbalzo in legno, lattoneria in rame.

Murature perimetrali : tamponature laterali in laterizio.

Coibentazioni/isolamenti : assenti.

Divisori tra unità : laterizio.

Infissi esterni : legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta.

Infissi interni : porte interne in legno.

Pavimenti e rivestimenti : pavimento in gres e pavimenti/rivestimenti in ce-

ramica nei bagni.

Impianto riscaldamento : impianto autonomo a gas per riscaldamento e produzione acs.

Impianto sanitario : di tipo sottotraccia, sanitari in ceramica.

Impianto gas : presente.

Impianto elettrico : di tipo sottotraccia.

Impianto climatizzazione : presente un climatizzatore nel disimpegno.

Allaccio fognatura : presente.

Fonti rinnovabili : assenti.

Finiture esterne : intonaco.

N. totale piani : n° 2 piani fuori terra.

Dimensione¹⁵

Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'u.i. oggetto di valutazione LOTTO NR 1 DI 3.

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile staggito è costituito da un appartamento al piano terra (catastalmente identificato al piano seminterrato) composto soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola, portico, da un autorimessa adiacente, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

L'accesso avviene da via Conciliazione 1. Dalla corte comune, bcnc sub.555, si accede all'unità immobiliare e all'autorimessa.

Da quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato e tinteggiato; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta; serramenti interni e battiscopa in legno; pavimento in gres e pavimento/rivestimento in ceramica nei bagni; bagno con sanitari in ceramica standard; impianto idrotermosanitario autonomo per riscaldamento e produzione acs; radiatori in ghisa; termostato di zona; impianto di climatizzazione posizionato nel disimpegno; impianto elettrico di tipo sottotraccia. Nel disimpegno, a soffitto, è presente una macchia probabilmente causata da un'infiltrazione dall'appartamento soprastante.

L'autorimessa presenta un pavimento in battuto di cemento con basculante in lamiera zincata.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Travagliato (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.563 Appartamento.

Sezione NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.564 Autorimessa.

Mappe Terreni Correlati : Codice Comune L339 - Sezione - Foglio 15 - Particella 10.

Confini unità immobiliare Appartamento.

Nord : altro fabbricato mappale 86.

Sud : autorimessa sub.564.

Est : altro fabbricato mappale 48.

Ovest : bene comune non censibile (corte) sub.555.

Confini unità immobiliare Autorimessa.

Nord : appartamento sub.563

Sud : altra autorimessa sub.565.

Est : appartamento sub.563.

Ovest : bene comune non censibile (corte) sub.555.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 15/11/2019

Criterio di misurazione

Alimentazione

- metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
 pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori pavimento/soffitto aria

Condizionamento

- Presente Assente

- Parziale (climatizzatore nel disimpegno) Totale

Solare termico (ACS)

- Presente Assente

Elettrico

- Presente Assente

Idraulico

- Presente Assente

Antifurto

- Presente Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente Assente

Impianto geotermico

- Presente Assente

Domotica

- Presente Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE appartamento

A+ A B C D E F G

Codice identificativo 17188-000154/12 registrato il 24/03/2012 e valido fino al 24/03/2022.

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Licenza Edilizia del 15/03/1968 n.205 e n.828 P.E.

Concessione Edilizia del 24/03/2003 n.3781/2003 P.E. n.5/2003 e Prot.444.

Voltura C.E. n.3781/2003 in data 16/12/2003 Prot.18016.

Denuncia inizio attività:

Variante D.I.A. del 08/06/2005 n.9408 di Prot. e successiva comunicazione del Comune Prot.n.10773 del 05/07/2005 P.E. n.142/2005 (rif.n.9408 del 08/06/2005).

Variante D.I.A. del 11/08/2006 n.12584 di Prot. P.E. n.226/06.

Variante D.I.A. del 28/09/2007 n.15364 di Prot. P.E. n.215/07 e fine lavori del 11/12/2007.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente

Assente

Richiesta agibilità prot.8875 del 27/05/2008 accolta per silenzio accoglimento in data 27/07/2008 n.1599.

Comuninazione di attività edilizia libera per manutenzione straordinaria prot.17573 del 01/12/2011 P.E.36 e fine lavori prot. 6595 del 15/04/2013.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Travagliato sono state visionate le pratiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 11/11/2019.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. approvato con delibera del consiglio Comunale n.70/2011 e pubblicata sul BURL in data 30/05/2012. Prima variante approvata con delibera del

consiglio Comunale n.30/2017 e pubblicata sul BURL in data 20/09/2017.

Zona B1 residenziale di completamento intensivo; Classe 2 sensibilità paesistica bassa;

Convenzione Urbanistica No Si

Stipulata in data 28/11/2002 per l'attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte.

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato 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:

Rispetto a quanto autorizzato con comunicazione di attività edilizia libera per manutenzione straordinaria prot.17573 del 01/12/2011 P.E.36 e fine lavori

prot. 6595 del 15/04/2013, all'interno dell'appartamento, oltre a una difformità nel posizionamento della divisoria tra le due camere, è stato ricavato un ripostiglio andando a recuperare la superficie nell'autorimessa adiacente, la cui superficie non concorre alla formazione di s.l.p. sino all'altezza di cm 260 (ed è così che è stata autorizzata precedentemente). Tale nuova superficie del ripostiglio, inglobata all'interno dell'appartamento, non essendo più autorimessa, concorre alla formazione di s.l.p. Tale aumento di s.l.p. sull'appartamento di proprietà non è ammessa (P.g.t. Art.30 Ambito B1).

Inoltre l'autorimessa approvata con altezza interna cm 260 presenta un'altezza interna di cm 268.

Le difformità edilizie ed urbanistiche per quanto riguarda il posizionamento della divisoria tra le due camere sono sanabili con pratica edilizia, mentre per quanto riguarda il ripostiglio e l'autorimessa non sono sanabili ma occorre procedere al ripristino della situazione autorizzativa (tamponamento dell'accesso al ripostiglio, demolizione della divisoria con l'autorimessa, controsoffittatura dell'autorimessa fino all'altezza massima di cm 260).

I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati orientativamente in €. 2.500,00, mentre i costi per il ripristino in €. 2.000,00.

Note:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possi-

bile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Particella 10

Sub.563 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza vani 3,5 - sup.cat. mq.78

Rendita € 271,14

Sub.564 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq.23- sup.cat. mq.27

Rendita € 60,58

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia delle Entrate-Ufficio territorio

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 17/10/2019.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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.

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 30/10/2003

- Repertorio : 34006

- Raccolta : 13424

- Estremi Registrazione:

- Estremi Trascrizione : in data 06/10/2003 ai nn.ri 54659/33217

Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni
- Data atto : 30/10/2003
- Repertorio : 34006
- Raccolta : 13424
- Estremi Registrazione:
- Estremi Trascrizione : in data 06/10/2003 ai nn.ri 54660/33218

Quota di proprietà

Intera 1/1 dell'esecutato [REDACTED]

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Nell'atto di provenienza del 30/10/2003 viene citata una servitù di transito pedonale e carraio.

Servitù industriale di passaggio pedonale e carraio (parti comuni) a favore "Enel distribuzione Spa" trascitta nei RR.II di Brescia in data 03/06/2005 ai n.ri 28999/17248.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

L'appartamento e l'autorimessa adiacente risultano occupate dal Sig. [REDACTED]

■■■■■ ivi residente.

In merito all'occupazione è in corso presso il Tribunale di brescia una procedura d'urgenza ex art.700 c.p.c. R.G. 9891/2019 G.D. dott. Mocchiola, per la quale vi è riserva di decisione, promossa da ■■■■■ nei confronti di ■■■■■ a tutela del proprio diritto di proprietà per la liberazione dell'immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita del 18/12/2015 e integrazione del 20/01/2016 e di un successivo comodato d'uso, a cui seguiva un altro comodato d'uso tra ■■■■■ e il sig. ■■■■■ (nonno materno di ■■■■■).

Tutti i "contratti" non risultano trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ne registrati all'agenzia delle antrate.

Data verifica presso Agenzia Entrate 25/10/2019 e 07/11/2019.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente⁷⁸

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico:

Le unità immobiliari fan parte del Condominio Giada C.F. 98123180170.

Come comunicatomi per iscritto dall'Amministratore Condominiale Rag. ■■■■■ ■■■■■ con studio in ■■■■■ via ■■■■■ alla data del 22/10/2019 risultano insolute:

Spese ordinarie preventivo 2019 in corso €. 235,93.

Spese ordinarie consuntivo 2018, sola gestione precedente senza riporto a saldo (che ammonta a €. 1.140,15) €.546,73.

La rata media di bilancio preventivo ammonta a euro 250,00.

Potrebbe essere pregiudizio degli acquirenti il fatto che in merito all'occupazione è in corso presso il Tribunale di brescia una procedura d'urgenza ex art.700 c.p.c. R.G. 9891/2019 G.D. dott. Mocchiola, per la quale vi è riserva di decisione, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] a tutela del proprio diritto di proprietà per la liberazione dell'immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita del 18/12/2015 e integrazione del 20/01/2016 e di un successivo comodato d'uso, a cui seguiva un altro comodato d'uso tra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (nonno materno di [REDACTED]).

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Spese ordinarie consuntivo 2018, gestioni precedenti al 2018 €. 593,42.

Contratto preliminare di compravendita e comodati d'uso in quanto non risultano trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Iscrizioni e trascrizioni appartamento ed autorimessa:

- Ipoteca volontaria in data 21/03/2006 ai nn.ri 14567/3162 a favore del [REDACTED] [REDACTED] Società per Azioni con sede in Brescia per un importo originario di 2.000.000,00 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili siti in Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.545 - fabbricato in corso di costruzione.

- ANNOTAZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 12143 Registro Generale 63582 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 49579/21979 del 29/10/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ANNOTAZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 11402 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50430/22610 del 07/02/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 4974 Registro Generale 7862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7109 del 25/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 657 del 26/01/2010 (CANCELLAZIONE).

- ANNOTAZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 5289 Registro Generale 29552 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 56403/26839 del 25/06/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 5607 Registro Generale 32066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5032/2015 del 13/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 46427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 46428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 30/09/2016 - Registro Particolare 6738 Registro Generale 37912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 17865/2012 del 15/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Dominante.

- ISCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 8041 Registro Generale 46600 Pubblico ufficiale COMUNE DI BRESCIA Repertorio 1939/2017 del 09/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE EX R.D. 639/1910 Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE del 17/06/2019 - Registro Particolare 16975 Registro Generale 27172 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6408/2019 del 04/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- *Convenzione urbanistica stipulata dai signori [REDACTED] con il comune di Travagliato, atto redatto dal Notaio Aldo Garioni in data 28/11/2002 (Rep.30705/11696), registrato a Brescia il 5 dicembre 2002 al n.ro 7847, trascritto a Brescia il 05/12/2002 ai nn.ri 54183/34828 relativamente alla ristrutturazione delle unità Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.2-6-5-7-8 (ai fini dell'avvenuta attuazione del*

piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte).

6. Descrizione dell'u.i. oggetto di valutazione LOTTO NR. 2 DI 3.

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile staggito è costituito da un posto auto scoperto al piano terra (catastralmente identificato al piano seminterrato) oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

L'accesso avviene da via Conciliazione 1. Dalla corte comune bcnc sub.555 (corte, scivolo, e spazio di manovra), bcnc sub.609 (androne), bcnc sub.610 (Corsello) si accede al posto auto scoperto con pavimentazione esterna in mattoncini.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Travagliato (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.625 Posto auto scoperto.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune L339 - Sezione - Foglio 15 - Particella 10.

Confini unità immobiliare Posto auto scoperto.

Nord : altro posto auto scoperto sub.624.

Sud : altro fabbricato mappale 90.

Est : altra abitazione sub.623.

Ovest : bene comune non censibile (corsello) sub.610.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 15/11/2019

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Posto auto scoperto Superficie principale mq. 13,00 100 %

Posto auto scoperto Sup. commerciale⁴² mq. 13,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T.

7. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Licenza Edilizia del 15/03/1968 n.205 e n.828 P.E.

Concessione Edilizia del 24/03/2003 n.3781/2003 P.E. n.5/2003 e Prot.444.

Voltura C.E. n.3781/2003 in data 16/12/2003 Prot.18016.

Denuncia inizio attività:

Variante D.I.A. del 08/06/2005 n.9408 di Prot. e successiva comunicazione del Comune Prot.n.10773 del 05/07/2005 P.E. n.142/2005 (rif.n.9408 del 08/06/2005).

Variante D.I.A. del 11/08/2006 n.12584 di Prot. P.E. n.226/06.

Variante D.I.A. del 28/09/2007 n.15364 di Prot. P.E. n.215/07 e fine lavori del 11/12/2007.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente

Assente

Richiesta agibilità prot.8875 del 27/05/2008 accolta per silenzio accoglimento in data 27/07/2008 n.1599.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Travagliato sono state visionate le pratiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 11/11/2019.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. approvato con delibera del consiglio Comunale n.70/2011 e pubblicata sul BURL in data 30/05/2012. Prima variante approvata con delibera del consiglio Comunale n.30/2017 e pubblicata sul BURL in data 20/09/2017.

Zona B1 residenziale di completamento intensivo; Classe 2 sensibilità paesistica bassa;

Convenzione Urbanistica No Si

Stipulata in data 28/11/2002 per l'attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte.

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato 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.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Particella 10

Sub.625 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza mq.13 sup.cat. mq.13

Rendita € 28,87

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia delle Entrate-Ufficio territori

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 17/10/2019.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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.

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 30/10/2003

- Repertorio : 34006

- Raccolta : 13424

- Estremi Registrazione:

- Estremi Trascrizione : in data 06/10/2003 ai nn.ri 54659/33217

Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni
- Data atto : 30/10/2003
- Repertorio : 34006
- Raccolta : 13424
- Estremi Registrazione:
- Estremi Trascrizione : in data 06/10/2003 ai nn.ri 54660/33218

Quota di proprietà

Intera 1/1 dell'esecutato XXXXXXXXXX

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Nell'atto di provenienza del 30/10/2003 viene citata una servitù di transito pedonale e carraio.

Servitù industriale di passaggio pedonale e carraio (parti comuni) a favore "Enel distribuzione Spa" trascitta nei RR.II di Brescia in data 03/06/2005 ai n.ri 28999/17248.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Il posto auto risulta occupato dal figlio dell'Esecutato, sig. [REDACTED] con la moglie [REDACTED] in virtù della cessione del 01/03/2009 alla quale non ha mai dato seguito alcun Atto di compravendita.

Tale "contratto"/cessione non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ne registrato all'agenzia delle antrate.

Data verifica presso Agenzia Entrate 25/10/2019 e 07/11/2019.

8. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente⁷⁸

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico:

L' unità immobiliare fa parte del Condominio Giada C.F. 98123180170.

Come comunicatomi dall'Amministratore Condominiale Rag. [REDACTED] con studio in [REDACTED] via [REDACTED] alla data del 22/10/2019 non risultano spese condominiali insolute.

9. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Contratto preliminare di compravendita in quanto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Iscrizioni e trascrizioni posto auto scoperto:

- *Ipoteca volontaria in data 21/03/2006 ai nn.ri 14567/3162 a favore del [REDACTED] [REDACTED] CAB Società per Azioni con sede in Brescia per un importo originario di 2.000.000,00 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili siti in Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10*

sub.545 - fabbricato in corso di costruzione.

- ANNOTAZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 12143 Registro Generale 63582 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 49579/21979 del 29/10/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ANNOTAZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 11402 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50430/22610 del 07/02/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 4974 Registro Generale 7862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7109 del 25/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 657 del 26/01/2010 (CANCELLAZIONE).

- ANNOTAZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 5289 Registro Generale 29552 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 56403/26839 del 25/06/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 46427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del

NCT foglio 15 mappale 10 sub.2-6-5-7-8 (ai fini dell'avvenuta attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte).

10. Descrizione dell'u.i. oggetto di valutazione LOTTO NR. 3 DI 3.

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile staggito è costituito da una cantina al piano terra (catastralmente identificato al piano seminterrato), oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

L'accesso avviene da via Conciliazione 1. Dalla corte comune bcnc sub.555 (corte, scivolo, e spazio di manovra), bcnc sub.609 (androne), bcnc sub.610 (Corsello), bcnc sub.613 (disimpegno) si accede alla cantina.

Da quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo la cantina presenta una pavimentazione in battuto di cemento con porta in lamiera zincata.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Travagliato (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 15 Particella 10 Sub.627 Cantina.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune L339 - Sezione - Foglio 15 - Particella 10.

Confini unità immobiliare Cantina.

Nord : altra cantina sub.617.

Sud : altra autorimessa sub.615.

Titolo autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Licenza Edilizia del 15/03/1968 n.205 e n.828 P.E.

Concessione Edilizia del 24/03/2003 n.3781/2003 P.E. n.5/2003 e Prot.444.

Voltura C.E. n.3781/2003 in data 16/12/2003 Prot.18016.

Denuncia inizio attività:

Variante D.I.A. del 08/06/2005 n.9408 di Prot. e successiva comunicazione del Comune Prot.n.10773 del 05/07/2005 P.E. n.142/2005 (rif.n.9408 del 08/06/2005).

Variante D.I.A. del 11/08/2006 n.12584 di Prot. P.E. n.226/06.

Variante D.I.A. del 28/09/2007 n.15364 di Prot. P.E. n.215/07 e fine lavori del 11/12/2007.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente

Assente

Richiesta agibilità prot.8875 del 27/05/2008 accolta per silenzio accoglimento in data 27/07/2008 n.1599.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Travagliato sono state visionate le pratiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 11/11/2019.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. approvato con delibera del consiglio Comunale n.70/2011 e pubblicata sul BURL in data 30/05/2012. Prima variante approvata con delibera del consiglio Comunale n.30/2017 e pubblicata sul BURL in data 20/09/2017.

Zona B1 residenziale di completamento intensivo; Classe 2 sensibilità paesistica bassa;

Convenzione Urbanistica No Si

Stipulata in data 28/11/2002 per l'attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte.

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato 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.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Particella 10

Sub.627 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq.9 - sup.cat. mq.10

Rendita € 23,71.

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 17/10/2019.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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.

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 30/10/2003

- Repertorio : 34006

- Raccolta : 13424
- Estremi Registrazione:
- Estremi Trascrizione : in data 06/10/2003 ai nn.ri 54659/33217
- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Aldo Garioni
- Data atto : 30/10/2003
- Repertorio : 34006
- Raccolta : 13424
- Estremi Registrazione:
- Estremi Trascrizione : in data 06/10/2003 ai nn.ri 54660/33218

Quota di proprietà

Intera 1/1 dell'esecutato XXXXXXXXXX

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Nell'atto di provenienza del 30/10/2003 viene citata una servitù di transito pedonale e carraio.

Servitù industriale di passaggio pedonale e carraio (parti comuni) a favore "Enel distribuzione Spa" trascitta nei RR.II di Brescia in data 03/06/2005 ai n.ri 28999/17248.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesì No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

La cantina risulta occupata dal figlio dell'Esecutato, sig. [REDACTED] con la moglie [REDACTED] in virtù della cessione del 17/07/2008 alla quale non ha mai dato seguito alcun Atto di compravendita.

Tale "contratto"/cessione non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari, ne registrato all'agenzia delle antrate.

Data verifica presso Agenzia Entrate 25/10/2019 e 07/11/2019.

12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente⁷⁸

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico:

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Giada C.F. 98123180170.

Come comunicatomi dall'Amministratore Condominiale Rag. [REDACTED] con studio in [REDACTED] via [REDACTED] alla data del 22/10/2019 non risultano spese condominiali insolute.

13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Contratto preliminare di compravendita in quanto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Iscrizioni e trascrizioni cantina:

- *Ipoteca volontaria in data 21/03/2006 ai nn.ri 14567/3162 a favore del* [REDACTED]

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2006.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 46427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 46428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3432 del 21/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico.

- ISCRIZIONE del 30/09/2016 - Registro Particolare 6738 Registro Generale 37912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 17865/2012 del 15/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Dominante.

- ISCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 8041 Registro Generale 46600 Pubblico ufficiale COMUNE DI BRESCIA Repertorio 1939/2017 del 09/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE EX R.D. 639/1910 Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE del 17/06/2019 - Registro Particolare 16975 Registro Generale 27172 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6408/2019 del 04/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- *Convenzione urbanistica stipulata dai signori* [REDACTED] *con il comune di Travagliato, atto redatto dal Notaio Aldo Garioni in data*

28/11/2002 (Rep.30705/11696), registrato a Brescia il 5 dicembre 2002 al n.ro 7847, trascritto a Brescia il 05/12/2002 ai nn.ri 54183/34828 relativamente alla ristrutturazione delle unità Travagliato Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 15 mappale 10 sub.2-6-5-7-8 (ai fini dell'avvenuta attuazione del piano di lottizzazione, piano di recupero/ristrutturazione urbanistica, per la costruzione del complesso di cui le unità fanno parte).

14. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 03/10/2019, mediante posta elettronica certificata, il sottoscritto viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato come CTU, per l'esecuzione immobiliare 476/2019.

In data 16/10/2019 il sottoscritto si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento; l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati.

In data 16/10/2019 il sottoscritto ha acquisito il fascicolo informatico

In data 17/10/2019 il sottoscritto ha eseguito visure catastali, visure ipotecarie, visure planimetriche, attraverso il canale telematico Sister e verificato la presenza di APE attraverso il catasto energetico edifici regionale (CEER).

In data 21/10/2019, il sottoscritto ha visionato e richiesto copia conforme presso l'archivio notarile di Brescia degli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della relazione peritale.

In data 22/10/2019, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Travagliato per richiedere la documentazione riguardante l'immobile; si è poi recato presso l'immobile per un primo sopralluogo esterno e per recuperare i dati

relativi all'amministratore del complesso condominiale.

In data 22/10/2019, mediante posta certificata, essendosi l'esecutato costituitosi nel procedura, il sottoscritto ha comunicato l'intenzione di procedere in data 15/11/2019 al sopralluogo presso il bene immobile.

In data 24/10/2019 il sottoscritto si è recato presso l'agenzia delle entrate, ufficio territoriale Brescia 2, via Sorbanella 30 Brescia, per richiedere la presenza o meno di eventuali contratti di locazione registrati.

In data 28/10/2019, il sottoscritto ha ritirato copia conforme presso l'archivio notarile di Brescia degli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della relazione peritale.

In data 29/10/2019 tramite canale telematico della camera di commercio ha recuperato la visura camerale storica della società esecutata.

In data 11/11/2019, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Travagliato per visionare la documentazione riguardante l'immobile ed estrarne copia.

In data 15/11/2019, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione.

15. Analisi estimativa.

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più**

probabile valore in libero mercato” e del ***più probabile valore di mercato in condizioni 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

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti all'incarico.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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.

Sì No

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

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

Metodo del confronto

MCA⁸⁰ con nr. 2 comparabili sistema di stima⁸¹

MCA + sistema di stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione⁸²

Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Metodo finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵ Capitalizzazione finanziaria⁸⁵

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸

16. Riepilogo dei valori di stima.

LOTTO NR. 1 DI 3.

Per quanto concerne le unità immobiliare site in Travagliato, via Conciliazione n°1 identificata in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Particella 10

- Sub.563 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza vani 3,5 - sup.cat. mq.78

Rendita € 271,14

- Sub.564 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq.23- sup.cat. mq.27

Rendita € 60,58

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.95.300,00 diconsi euro novantacinquemilatrecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.81.000,00 diconsi euro ottantaomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili di cui al mappale 10, quali: sub.555 (corte, scivolo, e spazio di manovra).

LOTTO NR. 2 DI 3.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Travagliato, via Conciliazione n°1 identificata in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Particella 10

- Sub.625 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza mq.13 sup.cat. mq.13

Rendita € 28,87

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.4.400,00 diconsi euro quattromilaquattrocento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.3.700,00 diconsi euro tremilasettecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili di cui al mappale 10, quali: sub.555 (corte, scivolo, e spazio di manovra), sub.609 (androne), sub.610 (Corsello).

LOTTO NR. 3 DI 3.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Travagliato, via Conciliazione n°1 identificata in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Particella 10

- Sub.627 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq.9 - sup.cat. mq.10

Rendita € 23,71

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.3.000,00 dicono euro tremila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.2.500,00 dicono euro duemila-cinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili di cui al mappale 10, quali: sub.555 (corte, scivolo, e spazio di manovra), sub.609 (androne), sub.610 (Corsello), sub.613 (disimpegno).

17. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività

ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: 26/11/2019

18. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I);
- Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato I I);
- Elaborati fotografici esterni/interni;
- Atto di provenienza;
- Copia titoli autorizzativi;
- Elaborati grafico di rilievo delle difformità urbanistiche;
- Computo metrico per remissione in pristino delle difformità urbanistiche;
- Estratto strumento urbanistico;
- Estratti, Visure catastali e Ispezioni (estratto mappa catastale, scheda catastale, visura storica per immobili, elaborato planimetrico, ispezioni telematiche);
- Attestazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Spese condominiali arretrate;
- Regolamento condominiale;
- Visura camerale storica;
- Preliminari di compravendita/comodato nè registrati nè trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, forniti al sottoscritto dagli occupanti le unità immobiliari.

19. Note di riferimento

1 *Analisi del segmento di mercato:* il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

2 *Localizzazione:* indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

3 *Destinazione:* indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

4 *Direzionale:* ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

5 *Terziario:* posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

6 *Tipologia immobiliare:* riguarda le classificazioni degli immobili.

7 *Nuovo:* immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

8 *Ristrutturato:* immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

9 *Seminuovo:* immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

10 *Usato:* tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

11 *Rudere:* fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

12 *Tipologia edilizia dei fabbricati:* si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

13 *Tipologia edilizia delle unità immobiliari:* si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

14 *Loft:* può essere anche un attico.

15 *Dimensione:* indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

16 *Caratteri della domanda e dell'offerta:* mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

17 *Forma di mercato:* mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

18 *Concorrenza monopolistica:* la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

19 *Concorrenza monopolistica ristretta:* valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

20 *Oligopolio:* il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

21 *Monopolio:* il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

22 *Monopolio bilaterale:* esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

23 *Filtering:* rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

24 *Fase del mercato immobiliare:* è riferita all'andamento ciclico del mercato.

25 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

26 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

27 Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

28 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

29 Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo.

Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

30 Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

31 Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

32 Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

33 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

34 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

35 Rapporto mercantile superficiale (π_i): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

36 Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

37 Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

38 Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

39 Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

40 Sgombro: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

41 Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

42 Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

43 Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

44 Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

45 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

46 Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

47 Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

48 Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

49 Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

50 Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

51 Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

52 Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano di interventi di manutenzione.

53 Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

54 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

55 Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

56 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

57 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

58 Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

59 Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

60 Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

61 Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

62 Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storicoarchitettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

63 Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

64 Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

65 Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

66 Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

67 Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

68 Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

69 Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

70 Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

71 Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

72 Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

73 Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

74 Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

75 Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

76 Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

77 Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

78 A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
- che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

79 Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

80 Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

81 Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

82 Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

83 Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

84 Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

85 Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

86 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

87 Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

88 Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.