

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 58/2021

Giudice delegato:

Dr.ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Omissis.....

Rappresentato dall'Avvocato

Omissis.....

Esecutato:

Omissis.....

Esperto incaricato

Geom. Giovanni TRIGLIA

Studio in Via Cremonesini n. 22 – Pontevico (BS)

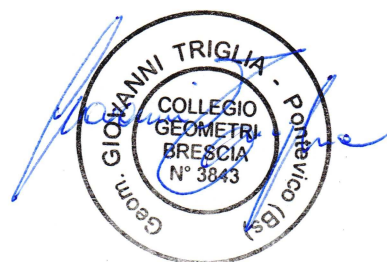
C.F. TRG GNN 69A10 G859H P.Iva 01668930983

Tel 030 9930599 - Cell. 338 7881241 - Fax 030 2072930

Mail: giovannitriglia@libero.it

Pec: giovanni.triglia@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia n° 3843



Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto:	12/07/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	29/07/2021
Termine per la consegna del rapporto di valutazione:	02/01/2022
Proroga del termine per la consegna del rapporto di valutazione:	02/03/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	07/04/2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Comune di PONTEVICO

LOTTO NR. 1 (1 di 5)

Descrizione sintetica	Discoteca dismessa con giardino pertinenziale;
Ubicazione	Pontevico (BS), via XX Settembre n. 72, p.i.
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/22 mapp. 289 sub. 1, Categoria D/8;
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 400.000,00 (quattrocentomila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa per le dimensioni dell'unità immobiliare in un contesto edificato residenziale che mal si adatta alla destinazione d'uso attuale. La zona si caratterizza inoltre per la carenza cronica di parcheggi.

Comune di PONTEVICO

LOTTO NR. 2 (2 di 5)

Descrizione sintetica	Locale commerciale con appartamento;
Ubicazione	Pontevico (BS), via XX Settembre n. 72, p.t.
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/22 mapp. 289 sub. 7, Categoria A/2; foglio NCT/22 mapp. 289 sub. 8, Categoria D/8
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 43.200,00 (quarantatremiladuecento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 370.000,00 (trecentosettantamila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa viste le dimensioni dell'immobile e la destinazione commerciale in un contesto che vede ancora diversi immobili di pari destinazione ma più piccoli, da tempo dismessi.

Comune di PONTEVICO

LOTTO NR. 3 (3 di 5)

Descrizione sintetica	Appartamento;
Ubicazione	Pontevico (BS), via XX Settembre n. 72
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/22 mapp. 289 sub. 3, Categoria A/2;
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 4.800,00 (quattromilaottocento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 94.000,00 (novantaquattromila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa per il contesto condominiale (mini condominio) in cui è inserito l'immobile. Il fabbricato si caratterizza per le condizioni di scarsa o nulla manutenzione delle parti comuni.

Comune di PONTEVICO

LOTTO NR. 4 (4 di 5)

Descrizione sintetica	Appartamento;
Ubicazione	Pontevico (BS), via XX Settembre n. 72
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/22 mapp. 289 sub. 4, Categoria A/2;
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 4.200,00 (quattromiladuecento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 63.000,00 (sessantatremila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa per il contesto condominiale (mini condominio) in cui è inserito l'immobile. Il fabbricato si caratterizza per le condizioni di scarsa o nulla manutenzione delle parti comuni.

Comune di PONTEVICO

LOTTO NR. 5 (5 di 5)

Descrizione sintetica	Appartamento;
Ubicazione	Pontevico (BS), via XX Settembre n. 72
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/22 mapp. 289 sub. 5, Categoria A/2;
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 4.200,00 (quattromiladuecento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 63.000,00 (sessantatremila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa per il contesto condominiale (mini condominio) in cui è inserito l'immobile. Il fabbricato si caratterizza per le condizioni di scarsa o nulla manutenzione delle parti comuni.

Agli appartamenti di cui ai lotti n. 3, 4 e 5 compete la proprietà comune del mappale 289 sub. 6, bene comune non censibile che individua l'area di accesso al piano terra, il vano scala e l'atrio al piano primo.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia (lotto 1):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 37
Conformità edilizia (lotto 2):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 37
Conformità edilizia (lotto 3):	☐ No ☒ Si	se No vedi pagina
Conformità edilizia (lotto 4):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 37
Conformità edilizia (lotto 5):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 37
Conformità catastale (lotto 1):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 41
Conformità catastale (lotto 2):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 41
Conformità catastale (lotto 3):	☐ No ☒ Si	se No vedi pagina
Conformità catastale (lotto 4):	☒ No ☐ Si	se No vedi pagina 41
Conformità catastale (lotto 5):	☐ No ☒ Si	se No vedi pagina
Conformità titolarità:	☐ No ☒ Si	se No vedi pagina

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato (lotto 1):	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Immobile occupato (lotto 2):	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 43
Immobile occupato (lotto 3):	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 43
Immobile occupato (lotto 4):	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 44
Immobile occupato (lotto 5):	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 44
Spese condominiali arretrate:	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 42
Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici:	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Atto di conferimento di immobili Notaio Omissis..... del 19/10/1978 n. 128790 di rep. - trascritto a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... a favore di Omissis..... per la quota di 1/1
2. Atto di compravendita Notaio Omissis..... del 24/06/1988 n. 26242 di rep. - trascritto a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... a favore di Omissis..... , per la quota di 1/1;
3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 1.530.000,00 (unmilione cinquecentotrentamila/00) a favore di Omissis..... p.a. con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
4. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 117.000,00 (centodiciassettemila/00) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
5. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
6. Ipoteca della Riscossione iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 80.236,50 (ottantamila duecentotrentasei/50) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
7. Ipoteca della Riscossione iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 134.087,60 (centotrentaquattromilaottantasette/60) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
8. Pignoramento immobiliare del 05/01/2021 a favore di Omissis..... con sede a Omissis..... . Trascritto a Brescia il Omissis..... n. Omissis..... contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;

INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	8
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	9
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	13
4	Audit documentale e Due Diligence	35
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	35
4.2	Rispondenza catastale.....	38
4.3	Verifica della titolarità	42
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	45
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	45
7.	Analisi estimativa.....	46
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	48
9.	Dichiarazione di rispondenza	51
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	52
11.	Bibliografia	52

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 02/09/2021 ha inviato, tramite PEC, richiesta al Comune di PONTEVICO, di Accesso agli Atti, per visionare la documentazione presente negli archivi comunali riguardanti i beni staggiti;
- 22/09/2021 ha effettuato il primo accesso presso gli immobili pignorati;
- 02/11/2021 ha effettuato l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la regolarità dei contratti di locazione ricevuti dalla proprietà;
- 09/11/2021 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Pontevico;
- 30/11/2021 ha effettuato l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (Conservatoria) per la ricerca dei corretti riferimenti dell'atto Notaio Omissis..... in quanto errati nella relazione notarile allegata alla procedura esecutiva;
- 07/12/2021 ha effettuato l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (Conservatoria) per il ritiro della documentazione richiesta con il precedente accesso, rilevando che il Repertorio corretto dell'atto Notaio Omissis..... è 128790 anziché 127790 come indicato in relazione notarile (e in visura catastale);
- 17/12/2021 ha effettuato il secondo accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia per il reperimento di copia di un contratto di locazione;
- 19/01/2022 ha effettuato il secondo accesso presso gli immobili pignorati;

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

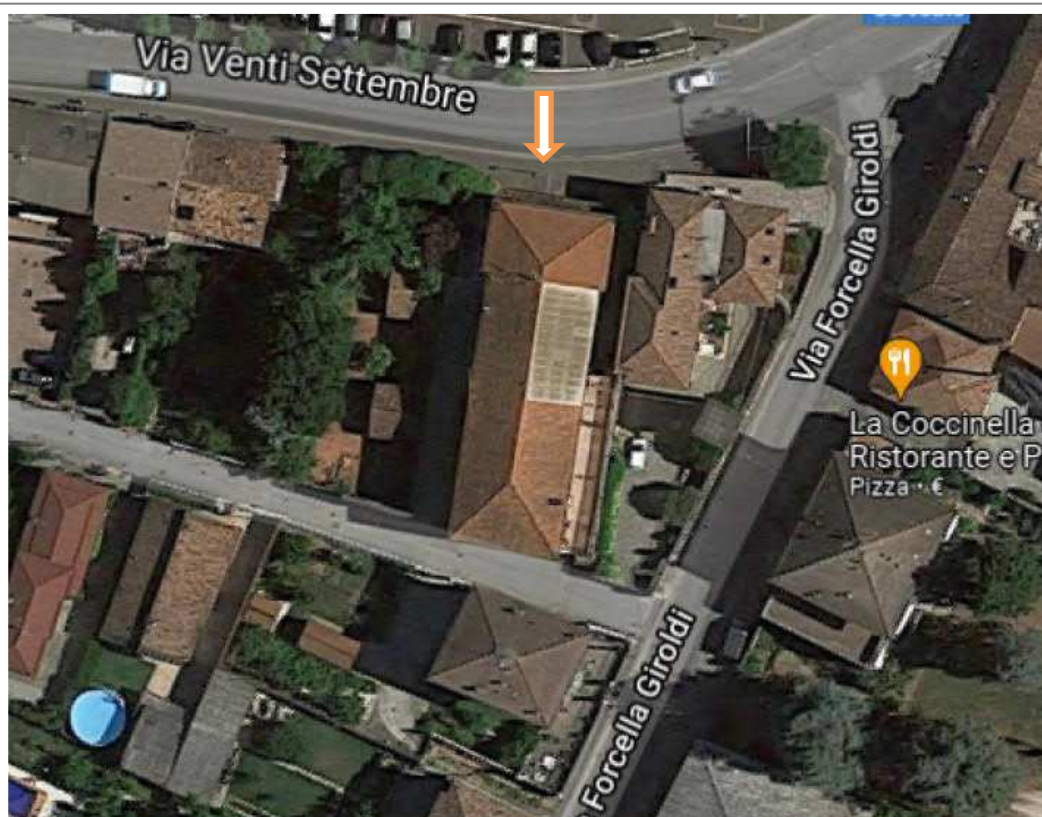
Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Pontevico**
- Via **Via XX Settembre**
- Civico **n. 72**

Zona

- Urbana **Residenziale**

Mappa geografica



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☒ Residenziale (lotti 3, 4 e 5)
- ☐ Direzionale
- ☒ Commerciale (lotti 1 e 2)
- ☐ Turistico - ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

L'immobile è inserito nel vigente PGT, in zona B1, "Tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a media densità". La zona è governata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione. Una porzione in estremo nord è interessata dalla fascia di rispetto della strada Provinciale 45 Bis.

Le destinazioni ammesse sono:

residenza, abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati; esercizi commerciali di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita) o equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande, e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, medie strutture fino al livello dimensionale di mq 500 di superficie di vendita;

laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; magazzini di dimensioni contenute che non comportino molestie e movimenti consistenti viabilistici; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a mq 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;

attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sono espressamente vietati i locali notturni e le discoteche (Rif. lotto 1)

☐ **Tipologia immobiliare**

☐ Terreno

☒ Fabbricato

indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☒ usato

☐ rudere

indicare se l'immobile  :

☒ indipendente

☒ in condominio (lotti 3, 4 e 5)

☐ **Tipologia edilizia del fabbricato**

☐ fabbricato storico

☒ fabbricato singolo

☐ fabbricato in linea

☐ fabbricato rurale

☐ fabbricato a schiera

☐ fabbricato bifamigliare

☐ fabbricato tipico

☐ fabbricato a corte

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

- ☒ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☒ Negozio e discoteca

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| • Struttura in elevazione | muratura |
| • Solai | laterocemento |
| • Copertura | laterizio e tegole/lastra ondulate |
| • Murature perimetrali | laterizio |
| • Coibentazioni/Isolamenti | non visibili/assenti |
| • Divisori tra unità | muratura |
| • Infissi esterni | legno |
| • Infissi interni | legno |
| • Pavimenti e rivestimenti | Ceramica |
| • Impianto di riscaldamento | Si |
| • Impianto sanitario | Si |
| • Impianto gas | Si |
| • Impianto elettrico | Si |
| • Impianto di climatizzazione | No |
| • Altri impianti | No |
| • Allaccio fognatura | Si |
| • Fonti rinnovabili | No |
| • Finiture esterne | Intonaco/tinteggiatura |
| • N. totale piani | 3 |

☐ **Dimensione**

- ☒ Piccola (lotti 3, 4 e 5)
- ☐ Media
- ☒ Grande (lotti 1 e 2)

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ lato acquirente

- ☒ Privato
- ☒ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ lato venditore

- ☐ Privato
- ☒ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ **Forma di mercato**

- ☒ concorrenza monopolistica
- ☐ concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☒ Recupero
- ☐ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☐ Recessione

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è costituito da un complesso edilizio in un sol corpo di forma simil rettangolare allungato in direzione nord-sud, caratterizzato da ingressi contrapposti situati su livelli diversi. In lato sud si accede dalla strada privata di altra proprietà al piano seminterrato, mentre dalla quota strada in lato nord si accede al piano terra. E' inoltre presente un piano primo con gli appartamenti dei lotti 3, 4 e 5, delle piccole porzione di aree esterne ed un giardino a quota piano seminterrato con doppi accessi, carraio da sud e pedonale da nord.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è stato oggetto di svariati interventi modificativi nel corso degli anni che non ne hanno variato la natura iniziale prevalentemente commerciale per i due piani principali e residenziale per il piano primo.

Nel corso degli anni, dopo la chiusura della discoteca che interessava principalmente il seminterrato, si sono avvicendate diverse attività commerciali al piano terra (ristorante pizzeria, negozio e laboratorio di tipografia). Ad oggi nessuna attività viene svolta nella parte commerciale mentre è rimasta attiva la parte residenziale con locazioni che interessano i tre appartamenti al primo piano ed il piccolo bilocale realizzato in una porzione defilata del commerciale al piano terra (con porta di collegamento tra le due unità).

La presenza di vani tecnici con distinti contatori dei principali servizi indica che le unità immobiliari sono indipendenti dal punto di vista delle utenze con l'unica eccezione del piccolo bilocale del piano terra che non sembra godere di impianti separati e sembrerebbe al momento collegato all'utenza elettrica delle parti comuni dei tre appartamenti del piano primo.

LOTTO 1

Il piano seminterrato costituisce per intero la porzione utilizzata come discoteca e locale notturno fino ad alcuni anni fa. Usufruisce di accesso pedonale dalla via XX settembre con la scala che porta direttamente al giardino, di un accesso carraio sul lato opposto, dalla strada privata di altra proprietà e di altri accessi pedonali sullo stesso lato con collegamento diretto con l'interno del locale. il fabbricato è internamente caratterizzato dagli spazi della sala da ballo, dal bar con dispensa, dai porticati in lato ovest e dagli innumerevoli piccoli locali di servizio, bagni, camerino, spogliatoio e ripostigli.

In lato sud insiste una scala esterna che collega il giardino con il piano terra.

L'immobile è in condizioni di completo abbandono con evidenti segni di incuria nelle finiture e negli impianti ed alcuni danneggiamenti. L'impianto di riscaldamento canalizzato con centrale termica in vano esterno e l'impianto elettrico necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Il giardino esterno è in condizioni di abbandono similmente al resto della proprietà.

In angolo nord-est è visibile una porzione di porticato e di area scoperta non accessibile ma evidentemente legata alla proprietà del lotto 1 (è compresa nel mappale 289) anche se non riportata in nessun elaborato grafico e nemmeno nella scheda catastale.

LOTTO 2

Il piano terra del complesso immobiliare ha avuto una storia di utilizzo più recente, si trova in migliori condizioni di conservazione con finiture ed impianti di epoca più recente, seppur con alcune manomissioni che

hanno riguardato il generatore dell'impianto di riscaldamento posto sulla terrazza in lato est e parte dell'impianto elettrico. Sono evidenti alcuni danneggiamenti nei gruppi servizi (porte interne ed impianti). L'impianto di riscaldamento è costituito da ventilconvettori a parete e radiatori nei bagni, sono presenti anche alcuni split a parete.

Il locale ha accesso dalla via XX Settembre e, sullo stesso lato, gode di tre vetrine che prospettano sull'area di proprietà esterna in continuità con il marciapiedi. La superficie interna è costituita principalmente dall'ampio locale che si estende fino all'estremo sud con all'interno il gruppo servizi e dalle più piccole verande in lato ovest. Dalle porte finestre in lato est si accede alla terrazza scoperta (corte esclusiva). Il lotto si completa con il piccolo bilocale di recente realizzazione in angolo nord ovest. Ha accesso indipendente dall'esterno e porta di collegamento interna con il locale commerciale. Privo di impianto di riscaldamento fisso, si compone di cucina/soggiorno, camera da letto, antibagno e bagno. Nella zona dell'ingresso, prospettante il sottostante giardino, è stata realizzata una tettoia leggera in ferro e vetroresina.

LOTTE 3, 4 e 5

Gli appartamento del piano primo hanno accesso dal cancello pedonale in estremo nord-est dell'immobile e poi dal vano scala comune. L'ingresso alle singole unità avviene dal disimpegno comune al primo piano.

Si tratta di due trilocali e di un bilocale, dotati di impianti autonomi con riscaldamento a radiatori di alluminio e caldaia murale. Le finiture sono di tipo civile con pavimenti in ceramica e serramenti in legno con vetro camera e ante esterne. Il grado di finitura è normale, il grado conservazione e manutenzione è basso. Gli spazi comuni sono in stato di abbandono.

LOTTO NR. 1 (1 di 5)**Identificazione catastale**

Comune censuario di PONTEVICO

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 22 Particella 289 subalterno 1

Confini

Nord: via XX Settembre e terrapieno verso via XX Settembre;

est: proprietà mappale 290, parte in aderenza a fabbricato e parte con prospetto su aree scoperte;

sud: strada privata di cui al mappale 426;

ovest: confine con area scoperta del mappale 286;

sopra: cielo libero;

sotto: terrapieno.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto mappa e alle fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da un locale commerciale (ex discoteca). Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/09/2021. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e/o dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

È stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 675,00

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico	m2	73,50	30% (1)
Balcone	m2		30% (2)
Terrazza	m2		30% (3)
giardino	m2	706,50	10% (4)
autorimessa	m2		50% (5)
cantine	m2	9,50	50% (6)

Superficie commerciale

m2	772,45
----	---------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo/cortile;
- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina/centrale termica.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita è possibile ipotizzare l'epoca di costruzione dell'immobile come antecedente all'anno 1967.

Successivamente risultano diversi interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota mancanza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Livello del piano | Terra/Seminterrato |
| ☐ Ascensore | ☒ Assente
☐ Presente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N. servizi | 5
☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☐ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 20 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente: vetustà (anni) 20
☐ Assente |
| | se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo |
| | Alimentazione:
☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
☐ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☒ aria
☐ altro |

☐ Condizionamento	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
	se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale: vetustà (anni) //
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Elettrico	☒ Presente: vetustà (anni) 20 ☐ Assente
☐ Idraulico	☒ Presente: vetustà (anni) 20 ☐ Assente
☐ Antifurto	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Domotica	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Manutenzione del fabbricato	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Manutenzione unità immobiliare	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Classe energetica	☐ Classe desunta dall'ACE/APE ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☒ non desumibile ☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Inquinamento | ☐ Atmosferico | ☒ Assente
☐ Presente |
| | ☐ Acustico | ☒ Assente
☐ Presente |
| | ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente
☐ Presente |
| | ☐ Ambientale | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | | ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | | ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | | ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | | ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | | |

LOTTO NR. 2 (2 di 5)**Identificazione catastale**

Comune censuario di PONTEVICO

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 22 Particella 289 subalterni 7 e 8

Confini

Nord: via XX Settembre;

est: parte mappale 289 sub 6 e parte mappale 290;

sud: prospetto verso il mappale 289 sub. 1 ed li mappale 426 (strada privata di altra proprietà);

ovest: prospetto verso il mappale 289 sub. 1;

sopra: cielo libero;

sotto: mappale 289 sub 1.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto mappa e alle fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da un locale commerciale con annesso appartamento bilocale. Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/09/2021 e 19/01/2022. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e/o dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 523,50

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico/veranda	m2		30% (1)
Balcone	m2		30% (2)
Terrazza	m2		30% (3)
giardino/corte	m2	218,50	10% (4)
autorimessa	m2		50% (5)
cantine	m2		50% (6)

Superficie commerciale

m2	545,35
----	---------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato/veranda;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo/corte;

- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione catastale reperita è possibile ipotizzare l'epoca di costruzione dell'immobile come antecedente all'anno 1967.

Successivamente risultano diversi interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota mancanza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Livello del piano | Terra |
| ☐ Ascensore | ☒ Assente
☐ Presente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N. servizi | 4
☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 8 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente: vetustà (anni) 8
☐ Assente |
| | se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo |
| | Alimentazione:
☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
☐ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria |

	☒ Ventilconvettori	
☐ Condizionamento	☒ Presente: vetustà (anni) 8	
	☐ Assente	
	se presente indicare se	
	☐ Totale	
	☒ Parziale: vetustà (anni) //	
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Elettrico	☒ Presente: vetustà (anni) 8	
	☐ Assente	
☐ Idraulico	☒ Presente: vetustà (anni) 8	
	☐ Assente	
☐ Antifurto	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Domotica	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Manutenzione del fabbricato	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Manutenzione unità immobiliare	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Classe desunta dall'ACE/APE	☐ A+
		☐ A
		☐ B
		☐ C
		☐ D
		☐ E
		☐ F
		☒ G (appartamento sub. 7)
	☒ non desumibile (per il locale commerciale sub. 8)	
	☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico	☒ Assente
		☐ Presente

- | | |
|--|--|
| ☐ Acustico | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Ambientale | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | |

LOTTO NR. 3 (3 di 5)**Identificazione catastale**

Comune censuario di PONTEVICO

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 22 Particella 289 subalterno 3

Confini

Nord: vano scala comune (sub. 6);

est: prospetto sul mappale 289 sub. 8;

sud: confine a muro comune con il mappale 289 sub. 8;

ovest: parte prospetto verso il mappale 289 sub. 8 e parte a muro comune con il mappale 289 sub 4;

sopra: cielo libero;

sotto: mappale 289 sub 8.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto mappa e alle fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da un appartamento trilocale. Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/09/2021. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e/o dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 94,50

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico/veranda	m2		30% (1)
Balcone	m2		30% (2)
Terrazza	m2		30% (3)
giardino/corte	m2		10% (4)
autorimessa	m2		50% (5)
cantine	m2		50% (6)

Superficie commerciale

m2	94,50
----	--------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato/veranda;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo/corte;
- (5) autorimessa/garage;

(6) cantina.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione catastale reperita è possibile ipotizzare l'epoca di costruzione dell'immobile come antecedente all'anno 1967.

Successivamente risultano diversi interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota mancanza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|---|
| ☐ Livello del piano | Primo |
| ☐ Ascensore | ☒ Assente
☐ Presente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N. servizi | 1
☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 20 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente: vetustà (anni) 20
☐ Assente |
| | se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo |
| | Alimentazione:
☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ Ventilconvettori |

☐ Condizionamento	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
	se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale: vetustà (anni) //
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Elettrico	☒ Presente: vetustà (anni) 20 ☐ Assente
☐ Idraulico	☒ Presente: vetustà (anni) 20 ☐ Assente
☐ Antifurto	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Domotica	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Manutenzione del fabbricato	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Manutenzione unità immobiliare	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Classe energetica	☒ Classe desunta dall'ACE/APE ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☒ D ☐ E ☐ F ☐ G
	☐ non desumibile ☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☒ Assente ☐ Presente
	☐ Acustico ☒ Assente

- | | |
|---|---|
| | ☐ Presente |
| ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Ambientale | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Altro | |

LOTTO NR. 4 (4 di 5)**Identificazione catastale**

Comune censuario di PONTEVICO

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 22 Particella 289 subalterno 4

Confini

Nord: confine a muro comune con il mappale 289 sub. 5;

est: confine a muro comune con i mappali 289 sub. 3 e sub. 6 (vano scala comune);

sud: confine a muro comune con i mappali 289 sub. 8 e sub. 3;

ovest: prospetto verso il mappale 289 sub. 8;

sopra: cielo libero;

sotto: mappale 289 sub 8.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto mappa e alle fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da un appartamento trilocale. Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/09/2021. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e/o dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 63,00

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico/veranda	m2		30% (1)
Balcone	m2	7,00	30% (2)
Terrazza	m2		30% (3)
giardino/corte	m2		10% (4)
autorimessa	m2		50% (5)
cantine	m2		50% (6)

Superficie commerciale

m2	65,10
----	--------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato/veranda;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo/corte;

- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione catastale reperita è possibile ipotizzare l'epoca di costruzione dell'immobile come antecedente all'anno 1967.

Successivamente risultano diversi interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota mancanza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|---|
| ☐ Livello del piano | Primo |
| ☐ Ascensore | ☒ Assente
☐ Presente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N. servizi | 1
☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 20 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente: vetustà (anni) 20
☐ Assente |
| | se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo |
| | Alimentazione:
☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria |

	☐ Ventilconvettori	
☐ Condizionamento	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
	se presente indicare se	
	☐ Totale	
	☐ Parziale: vetustà (anni) //	
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Elettrico	☒ Presente: vetustà (anni) 20	
	☐ Assente	
☐ Idraulico	☒ Presente: vetustà (anni) 20	
	☐ Assente	
☐ Antifurto	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Domotica	☐ Presente: vetustà (anni)	
	☒ Assente	
☐ Manutenzione del fabbricato	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Manutenzione unità immobiliare	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Classe desunta dall'ACE/APE	
	☐ A+	
	☐ A	
	☐ B	
	☐ C	
	☐ D	
	☒ E	
	☐ F	
	☐ G	
	☐ non desumibile	
	☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico	☒ Assente
		☐ Presente

- | | |
|--|--|
| ☐ Acustico | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Ambientale | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | |

LOTTO NR. 5 (5 di 5)**Identificazione catastale**

Comune censuario di PONTEVICO

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 22 Particella 289 subalterno 5

Confini

Nord: prospetto verso via XX Settembre;

est: prospetto verso il mappale 289 sub. 6 (parti comuni);

sud: confine a muro comune con i mappali 289 sub. 4 e sub. 6 (vano scale comune);

ovest: prospetto verso il mappale 289 sub. 8;

sopra: cielo libero;

sotto: mappale 289 sub 8.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto mappa e alle fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da un appartamento bilocale. Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/09/2021. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e/o dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 61,00

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico/veranda	m2		30% (1)
Balcone	m2	6,00	30% (2)
Terrazza	m2		30% (3)
giardino/corte	m2		10% (4)
autorimessa	m2		50% (5)
cantine	m2		50% (6)

Superficie commerciale

m2	62,80
----	--------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato/veranda;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo/corte;
- (5) autorimessa/garage;

(6) cantina.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione catastale reperita è possibile ipotizzare l'epoca di costruzione dell'immobile come antecedente all'anno 1967.

Successivamente risultano diversi interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota mancanza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|---|
| ☐ Livello del piano | Primo |
| ☐ Ascensore | ☒ Assente
☐ Presente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N. servizi | 1
☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 20 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente: vetustà (anni) 20
☐ Assente |
| | se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo |
| | Alimentazione:
☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ Ventilconvettori |

☐ Condizionamento	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente				
	se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale: vetustà (anni) //				
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente				
☐ Elettrico	☒ Presente: vetustà (anni) 20 ☐ Assente				
☐ Idraulico	☒ Presente: vetustà (anni) 20 ☐ Assente				
☐ Antifurto	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente				
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente				
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente				
☐ Domotica	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente				
☐ Manutenzione del fabbricato	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo				
☐ Manutenzione unità immobiliare	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo				
☐ Classe energetica	☒ Classe desunta dall'ACE/APE ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☒ G ☐ non desumibile ☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento				
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico <table border="0"> <tr> <td>☒ Assente</td> </tr> <tr> <td>☐ Presente</td> </tr> </table> ☐ Acustico <table border="0"> <tr> <td>☒ Assente</td> </tr> <tr> <td>☐ Presente</td> </tr> </table>	☒ Assente	☐ Presente	☒ Assente	☐ Presente
☒ Assente					
☐ Presente					
☒ Assente					
☐ Presente					

- | | |
|---|--|
| ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Ambientale | ☒ Assente
☐ Presente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | |

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO da Nr. 1 a Nr. 5 (5 di 5)

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

fabbricato costruito nel (n.d.)

: inizio lavori (n.d.)

: fine lavori (n.d.)

Titoli autorizzativi esaminati

- licenza di costruzione 293 del 13/05/1969;
- concessione Edilizia 3471 del 04/03/1988;
- concessione edilizia 3568 del 04/11/1988;
- concessione edilizia 4231 del 22/07/1993;
- concessione edilizia 4976 del 13/05/1999;
- concessione edilizia 4995 del 31/05/1999;
- concessione edilizia 91/02 del 12/08/2002;
- denuncia inizio attività 62/03 prot. 5927 del 26/05/2003;
- denuncia inizio attività 38/12 prot. 4284 del 27/03/2012;
- denuncia inizio attività 195/13 prot. 15261 del 09/12/2013;
- denuncia inizio attività 37/14 prot. 3975 del 07/04/2014;
- comunicazione edilizia libera 16/15 prot. 1624 del 23/02/2015
- permesso di agibilità n. 117 del 14/12/1994
- richiesta di agibilità prot. 9344 del 03/07/2007
- dichiarazione di agibilità n. 724 prot. 8184 del 14/07/2014.

N.B. Alcune pratiche edilizie risultano nei registri del Comune di Pontevico ma non sono state reperite in archivio:

concessione Edilizia 3930 del 1991;

pratica 176/11;

pratica 4565/96;

pratica 4583/96.

- Indicare la documentazione visionata
Pratiche edilizie in genere ed agibilità
- Fonte documentazione visionata
Comune di Pontevico
- Data verifica urbanistica
09/11/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

☒ Vigente, approvato con delibera C.C. n. 10 del 29/03/2013

☐ Adottato

Convenzione Urbanistica ☒ no
☐ sì

Cessioni diritti edificatori ☒ no
☐ sì, se SI inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici ☒ no
☐ sì, se SI quali

Vincoli ambientali ☒ no
☐ sì, se SI quali

Vincoli paesaggistici ☒ no
☐ sì, se SI quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PONTEVICO (BS) ed in base a quanto potuto rilevare in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati **per il solo lotto 3**

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati e/o dalla documentazione disponibile, per le seguenti motivazioni:

Lotto 1: Sono evidenti alcune difformità nella disposizione dei locali interni, nella scala d'ingresso dalla via XX Settembre e nel prospetto lato sud.

Lotto 2: Sono evidenti alcune difformità nella distribuzione dei locali interni e nei prospetti nord ed est (dimensioni delle forature). La tettoia in lato nord del piccolo appartamento non trova riscontro nelle pratiche edilizie esaminate ed è stata realizzata nell'area compresa nella fascia di rispetto della strada Provinciale 45 Bis.

Lotto 4: Si rileva solo una piccola difformità della posizione della finestra della camera sul prospetto ovest.

Lotto 5: Il prospetto nord presenta delle piccole difformità nel disegno delle finestre.

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

☐ No.

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

Lotto 1: € 4.000,00 (pratica edilizia e oblazione).

Lotto 2: € 3.000,00 (pratica edilizia e oblazione) + € 800,00 per rimozione tettoia in struttura leggera.

Lotto 4: € 1.500,00 (pratica edilizia e oblazione).

Lotto 5: € 1.500,00 (pratica edilizia e oblazione).

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1 (1 di 5)

Immobile identificato in mappa al Foglio 22, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 289 sub. 1 Categoria D/8

Elenco documentazione visionata

- estratto Mappa;
- visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 11/08/2021.

LOTTO NR. 2 (2 di 5)

Immobile identificato in mappa al Foglio 22, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 289 sub. 7 Categoria A/2

mapp. 289 sub. 8 Categoria D/8

Elenco documentazione visionata

- estratto Mappa;
- visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 11/08/2021.

LOTTO NR. 3 (3 di 5)

Immobile identificato in mappa al Foglio 22, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 289 sub. 3 Categoria A/2

Elenco documentazione visionata

- estratto Mappa;
- visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 11/08/2021.

LOTTO NR. 4 (4 di 5)

Immobile identificato in mappa al Foglio 22, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 289 sub. 4 Categoria A/2

Elenco documentazione visionata

- estratto Mappa;
- visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 11/08/2021.

LOTTO NR. 5 (5 di 5)

Immobile identificato in mappa al Foglio 22, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 289 sub. 5 Categoria A/2

Elenco documentazione visionata

- estratto Mappa;
- visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 11/08/2021.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile **per i lotti 3 e 5;**
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

Le planimetrie depositate in catasto non corrispondono allo stato attuale degli immobili.

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

- con spesa quantificata in: € 800,00 **per il lotto 1;**

€ 800,00 **per il lotto 2;**

€ 500,00 **per il lotto 4;**

Note

Segnalo in particolare, relativamente al solo lotto 1, l'assenza in banca dati dell'identificativo catastale mappale 286 subalterno 4 (ex 3766 sub. 4), corrispondente all'area urbana acquisita con atto Notaio Omissis..... Rep. Omissis..... del 24/06/1988 (allegato D) ed ora integrata nella planimetria catastale rappresentante il mappale 289 sub. 1.

Il mappale 3766 sub. 4 è stato variato in 3766 sub. 5 con pratica di variazione prot. 3856.1/1991 del 15/12/2000 e successivamente fuso al mappale 289 sub. 1 con pratica di variazione/divisione/diversa distribuzione degli spazi interni prot. 27048.1/2004 del 01/06/2004.

4.3 Verifica della titolarità

LOTTE Nr. Da 1 a 5 (5 di 5)

Inquadramento della titolarità

- Denominazione Omissis.....
- Sede Omissis.....
- Cod. Fisc. Omissis.....
- **Titolo di provenienza**
- Tipo di Atto Omissis.....
- Notaio Omissis.....
- Data atto Omissis.....
- Repertorio Omissis.....
- Raccolta Omissis.....
- Estremi Trascrizione Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis.....

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Omissis.....
- Notaio Omissis.....
- Data atto Omissis.....
- Repertorio Omissis.....
- Raccolta Omissis.....
- Estremi Trascrizione Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis.....

Quota di proprietà

☒ Intera (1/1)

☐ Parte:

Usufrutto

☒ No

☐ Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà

☒ No

☐ Si se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù

☐ Non sono presenti servitù

☒ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☒ apparenti:

Sono presenti servitù collegate alla posizione dei contatori delle utenze.

- Vincoli ☒ No
☐ Sì, se Sì quali
- Oneri ☒ No
☐ Sì, se Sì quali
- Pesi ☒ No
☐ Sì, se Sì quali
- Gravami ☒ No
☐ Sì, se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ libero **Lotto 1**

☒ occupato **Lotto 2**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☒ Tipo di Contratto: LOCAZIONE

☒ €/anno 4.320,00

☒ Rata Mensile anticipata

☒ Durata in anni 4

☒ Scadenza contratto 04/01/2024

☒ Estremi registrazione Omissis.....

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

☒ Sì

☐ No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☒ Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare

☐ Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

☒ occupato **Lotto 3**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☒ Tipo di Contratto: LOCAZIONE

☒ €/anno 4.800,00

☒ Rata Mensile anticipata

☒ Durata in anni 4

☒ Scadenza contratto 18/11/2022

☒ Estremi registrazione Omissis.....

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

☒ Si

☐ No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☒ Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare

☐ Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

☒ occupato

Lotto 4

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☒ Tipo di Contratto: LOCAZIONE

☒ €/anno 4.200,00

☒ Rata Mensile anticipata

☒ Durata in anni 4

☒ Scadenza contratto 31/05/2024

☒ Estremi registrazione Omissis.....

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

☒ Si

☐ No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☒ Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare

☐ Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

☒ occupato

Lotto 5

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☒ Tipo di Contratto: LOCAZIONE

☒ €/anno 4.200,00

☒ Rata Mensile

☒ Durata in anni 2

☒ Scadenza contratto 06/04/2019 con proroga al 04/04/2023

☒ Estremi registrazione Omissis.....

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

☒ Si

☐ No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☒ Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare

☐ Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

Note.

Lotto 2: Non in regola con il pagamento delle spese di registrazione per l'annualità 2021

Lotto 3: Non in regola con il pagamento delle spese di registrazione per l'annualità 2019-20

Lotto 4: Non in regola con il pagamento delle spese di registrazione per l'annualità 2021

Lotto 5: Non in regola con il pagamento delle spese di registrazione per le annualità 2018-20

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, esclusi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

LOTTE Nr. Da 1 a 5 (5 di 5)

Dalla documentazione in atti, si evince che sull'immobile staggito gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 1.530.000,00 (unmilionececinquecentotrentamila/00) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 117.000,00 (centodiciassettemila/00) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
4. Ipoteca della Riscossione iscritta a Brescia il 21/09/2016 ai nn. Omissis..... per € 80.236,50 (ottantamiladuecentotrentasei/50) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
5. Ipoteca della Riscossione iscritta a Brescia il Omissis..... ai nn. Omissis..... per € 134.087,60 (centotrentaquattromilaottantasette/60) a favore di Omissis..... con sede in Omissis..... , contro Omissis..... con sede a Omissis..... ;
6. Pignoramento immobiliare del Omissis..... a favore di Omissis..... con sede a Omissis..... . Trascritto a Brescia il Omissis..... n. Omissis..... contro Omissis..... . con sede a Omissis..... ;

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

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

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

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

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

Assunzioni e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'indagine esperita in loco con la visita dell'immobile internamente ed esternamente e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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 criterio di valutazione MCA.

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- studi di progettazione edilizia locali;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 (1 di 5)

Unità immobiliare in Comune di PONTEVICO, foglio n. 22 sez. NCT
mapp. 289 sub. 1

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in diconsi euro (quattrocentocinquantamila/00).	= €	450 000,00
Sup. commerciale m2 <u>772,45</u> x € <u>600,00</u>	= €	463 470,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	= €	4 000,00
Spese per regolarizzazione Catastale:	= €	800,00
Altre spese:	=	
Importo complessivo:	= €	458 670,00
Arrotondato per difetto a:	= €	450 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore d'asta viene di fatto
quantificato in € **400 000,00** diconsi euro (quattrocentomila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 10% al valore stimato di mercato del bene arrotondato in difetto.

LOTTO NR. 2 (2 di 5)

Unità immobiliare in Comune di PONTEVICO, foglio n. 22 sez. NCT
mapp. 289 subb. 7 e 8

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in diconsi euro (quattrocentodiecimila/00).	= €	410 000,00
Sup. commerciale m2 <u>490,40</u> x € <u>850,00</u>	= €	416 840,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	= €	3 800,00
Spese per regolarizzazione Catastale:	= €	800,00
Altre spese:	=	
Importo complessivo:	= €	412 240,00
Arrotondato per difetto a:	= €	410 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore d'asta viene di fatto
quantificato in € **370 000,00** diconsi euro (trecentosettantamila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 10% al valore stimato di mercato del bene, arrotondato per eccesso.

LOTTO NR. 3 (3 di 5)

Unità immobiliare in Comune di PONTEVICO, foglio n. 22 sez. NCT
mapp. 289 sub. 3

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in diconsi euro (novantaquattromila/00).	= €	94 000,00
Sup. commerciale m2 <u>94,50</u> x € <u>1 000,00</u>	= €	94 500,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	=	
Spese per regolarizzazione Catastale:	=	
Altre spese:	=	
Importo complessivo:	= €	94 500,00
Arrotondato per difetto a:	= €	94 000,00
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore d'asta viene di fatto quantificato in € 85 000,00 diconsi euro (ottantacinquemila/00). ottenuto applicando una riduzione del 10% al valore stimato di mercato del bene, arrotondato per eccesso.		

LOTTO NR. 4 (4 di 5)

Unità immobiliare in Comune di PONTEVICO, foglio n. 22 sez. NCT
mapp. 289 sub. 4

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in diconsi euro (sessantatremila/00).	= €	63 000,00
Sup. commerciale m2 <u>65,10</u> x € <u>1 000,00</u>	= €	65 100,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	= €	1 500,00
Spese per regolarizzazione Catastale:	= €	500,00
Altre spese:	=	
Importo complessivo:	= €	63 100,00
Arrotondato per difetto a:	= €	63 000,00
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore d'asta viene di fatto quantificato in € 60 000,00 diconsi euro (sessantamila/00). ottenuto applicando una riduzione del 5% al valore stimato di mercato del bene.		

LOTTO NR. 5 (5 di 5)

Unità immobiliare in Comune di PONTEVICO, foglio n. 22 sez. NCT
mapp. 289 sub. 5

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in diconsi euro (sessantatremila/00).	= €	63 000,00
Sup. commerciale m2 <u>62,80</u> x € <u>1 000,00</u>	= €	62 800,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	=	
Spese per regolarizzazione Catastale:	=	
Altre spese:	=	
Importo complessivo:	= €	62 800,00
Arrotondato per eccesso o a:	= €	63 000,00
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore d'asta viene di fatto quantificato in € 60 000,00 diconsi euro (sessantamila/00). ottenuto applicando una riduzione del 5% al valore stimato di mercato del bene.		

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIOVANNI TRIGLIA

Iscritto al Collegio: GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 3843

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

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, per quanto possibile, la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 28/02/2022

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di visure ed estratto mappa;
- B. Elaborati fotografici;
- C. Documentazione urbanistica completa di estratti delle tavole e titoli autorizzativi, estratto PGT;
- D. Atti di provenienza, contratti di locazione, bozze APE.

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.