



M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

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

(perizia tecnica n. 22/2018)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1222/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici
del Garda Società Cooperativa
Con sede in Montichiari (Bs)
Via Trieste n.62
C.Fisc. 00258660171

dott. Alberto Allegri
Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

Rappresentato dall'Avvocato

Eligio Andri
Con Studio in Via Solferino n.32/A
Comune di Brescia
Tel +030-296814
PEC eligio.andri@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS
Sede legale in Rezzato (Bs)
Via Palazzi n.15 – Virle Treponti
C.f. OMISSIS



M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

OMISSIS

Residente in Rezzato (Bs)

Via Palazzi n.15 – Virle Treponti

C.f. OMISSIS

Esperto incaricato

Greca ing. Emanuele

Via Valcamonica 29 – 25132 Brescia

CF GRMNL76P27B157S

Tel 0303733582

Fax 0303733582

Mail info@mgengineering.it

Pec emanuelegreca@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine di Brescia

nr. 4271

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 28.03.2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 18.04.2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 22.10.2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: trattasi di un terreno.

Ubicazione: Via Valle delle Cartiere– Toscolano Maderno (Bs)

Identificativi catastali **Catasto Terreni OMISSIS – Seminativo irriguo - cons. 12 are – Reddito domenicale € 4,96 – Reddito Agrario € 4,34**

Quota di proprietà: 1/1 Vallelago SRL

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: SI

Più probabile valore in libero mercato **€ 120.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 108.000,00**

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

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

	<h1 style="text-align: center;">M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: trattasi di un terreno.

Ubicazione: Via Valle delle Cartiere– Toscolano Maderno (Bs)

Identificativi catastali **Catasto Terreni OMISSIS – Incolto Produttivo - cons. 04 are e 30 ca – Reddito domenicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,04**

Quota di proprietà: 1/1 Vallelago SRL

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: SI

Più probabile valore in libero mercato **€ 43.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 38.700,00**

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 19

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica: trattasi di un negozio posto al piano terra e facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01-09-1967.

Ubicazione: Via Alcide De Gasperi – Virle Treponti Rezzato (Bs)

Identificativi catastali OMISSIS – Categoria C/1 – Classe 4 – Consistenza 62 m² – Rendita € 938,20

Quota di proprietà: 1/1 Savoldi Marino

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato € 75.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 67.950,00

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 43

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica: trattasi di un appartamento posto al piano primo e facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01-09-1967.

Ubicazione: Via Alcide De Gasperi – Virle Treponti Rezzato (Bs)

Identificativi catastali OMISSIS – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 2 vani – Rendita € 154,94

Quota di proprietà: 1/1 Savoldi Marino

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato € 42.320,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 38.088,00

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 33

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 34

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 43

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

	<h1 style="text-align: center;">M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica: trattasi di un appartamento posto al piano primo e facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01-09-1967.

Ubicazione: Via Alcide De Gasperi – Virle Treponti Rezzato (Bs)

Identificativi catastali OMISSIS – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4 vani – Rendita € 309,87

Quota di proprietà: 1/1 Savoldi Marino

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato € 64.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 58.320,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Discreto

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 33

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 34

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 43

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica: trattasi di area urbana e facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01-09-1967.

Ubicazione: Via Alcide De Gasperi – Virle Treponti Rezzato (Bs)

Identificativi catastali OMISSIS – Categoria area urbana – Consistenza 96 m²

Quota di proprietà: 1/1 Savoldi Marino

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato € 4.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 4.320,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Scarso

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 43 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |

Limitazioni

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

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

LOTTO NR. 7

Descrizione sintetica: trattasi di un terreno.

Ubicazione: Virle Treponti Rezzato (Bs)

Identificativi catastali **Catasato Terreni OMISSIS – Seminativo Arborato - cons. 04 are e 60 ca – Reddito domenicale € 3,21 – Reddito Agrario € 2,97**

Quota di proprietà: 1/1 Savoldi Marino

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: SI

Più probabile valore in libero mercato **€ 2.369,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 2.132,10**

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 43

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 38

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	11
2.	Inquadramento dell'immobile lotti 1 e 2	12
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1.....	13
4.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2.....	15
5.	Audit documentale e Due Diligence lotti 1 e 2.....	16
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica lotti 1 e 2	16
5.2	Rispondenza catastale lotto 1 e 2.....	17
5.3	Verifica della titolarità lotto 1 e 2.....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotti 1 e 2.....	18
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotti 1 e 2.....	19
8.	Inquadramento dell'immobile lotti da 3 a 6.....	20
9.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 3.....	22
10.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 4.....	24
11.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 5.....	26
12.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 6.....	28
13.	Audit documentale e Due Diligence lotti da 3 a 6.....	30
13.1	Legittimità edilizia – urbanistica lotti da 3 a 6	30
13.2	Rispondenza catastale lotto da 3 a 6.....	32
13.3	Verifica della titolarità lotto da 3 a 6.....	34
14.	Inquadramento dell'immobile lotto 7	35
15.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1.....	36
16.	Audit documentale e Due Diligence lotto 7.....	38
16.1	Legittimità edilizia – urbanistica lotto 7	38
16.2	Rispondenza catastale lotto 1 e 2.....	38
16.3	Verifica della titolarità lotto 1 e 2.....	39
17.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotti da 1 a 7	40
18.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotti da 1 a 7	41
19.	Analisi estimativa	42
20.	Riepilogo dei valori di stima.....	44
21.	Dichiarazione di rispondenza	47
22.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	48

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **20/04/2018** acquisizione tramite il SISTER di visure catastali ed estratto di mappa.
- **14/05/2018** richiesta CDU presso l'ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno (Bs).
- **21/05/2018** ispezione notarile presso l'Archivio notarile di Brescia per recupero copia atto di compravendita.
- **06/06/2018** ritiro CDU presso l'ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno (Bs) della pratica edilizia e relative autorizzazioni/concessioni
- **18/06/2018** invio richiesta di nomina di un custode giudiziario in quanto non riuscivo a mettermi in contatto con la proprietà.
- **19/07/2018** il G.E. dott.ssa Simonetta Bruno nomina come custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. srl.
- **30/07/2018** invio istanza di proroga dei termini di consegna della perizia.
- **07/08/2018** acquisizione tramite il SISTER di ispezione ipotecaria.
- **06/09/2018** sopralluogo presso l'immobile di Rezzato (sub.10) accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie e dal sig. Savoldi.
- **06/09/2018** sopralluogo presso l'immobile di Rezzato (sub.15) accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie, dal sig. Savoldi e dall'inquilina sig.ra Pedretti Maria.
- **10/09/2018** sopralluogo presso l'immobile di Rezzato (sub.16) accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie e dall'inquilino sig. OMISSIS.
- **09/10/2018** richiesta accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Rezzato (Bs)
- **24/10/2018** visione con estrazione copia delle pratiche edilizie relative agli immobili siti nel comun di Rezzato
- Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia presso la Camera di Commercio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

2. Inquadramento dell'immobile lotti 1 e 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

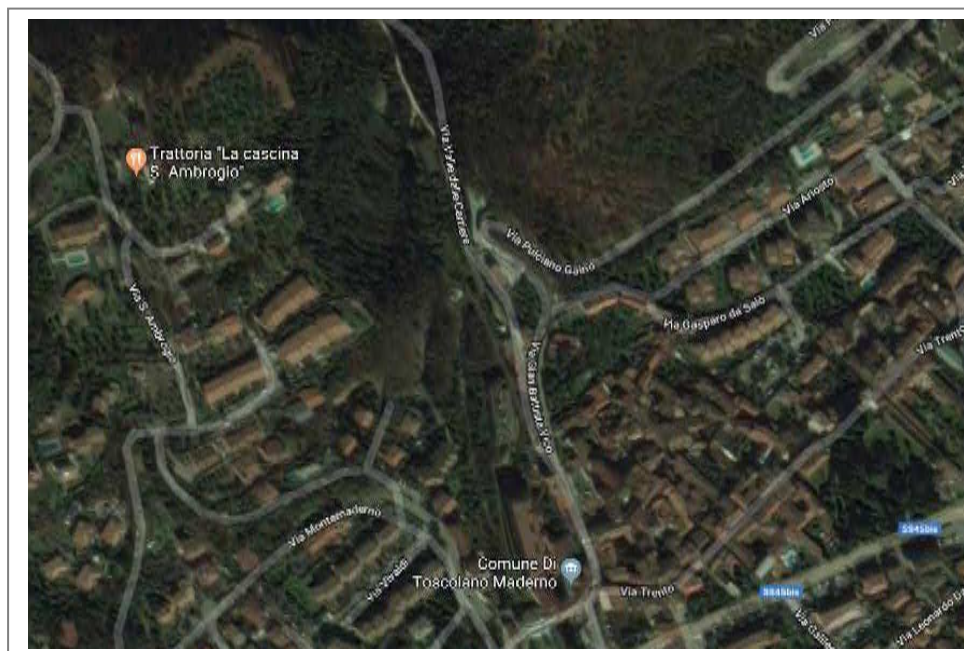
Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Toscolano Maderno
- Vie Valle delle Cartiere

Zona

Urbana - Centrale

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile: Vedi CDU
- Tipologia immobiliare: Terreno

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

- Dimensione: Media

- Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente - Privato
Lato venditore - Privato

- Forma di mercato : Concorrenza monopolistica

- Filtering: Assente

- Fase del mercato immobiliare: Recupero

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un terreno classificato completamente in zona denominata "Centro Storico"; rientra nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n.58/1989; risulta all'esterno dell'area individuata come "zone a protezione speciale" – Z.P.S; rientra in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua naturale denominato "Torrente Toscolano BS097 To-Ma n.5"; risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano parte all'interno dell'area individuata come "classe 4a – aree a pericolosità idraulica alta" e parte all'interno dell'area individuata come "classe 2 – aree subpianeggianti con terreni incoerenti subaffiornati".

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord:
- Sud: mapp.3390
- Est: mapp. 2521
- Ovest:

Consistenza

- Rilievo del terreno

- Diretto in loco senza Collaboratore

- Data del sopralluogo: 06/06/2018

- Desunto graficamente da: Estratto mappa

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

m² 1200,00



Caratteristiche qualitative

Inquinamento

Atmosferico: Assente;
Acustico: Assente;
Elettromagnetico: Assente;
Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Medio

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un terreno classificato parte in zona denominata "Parco delle Cartiere" soggetta a riqualificazione e parte in zona denominata "Centro Storico"; rientra nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n.58/1989; risulta all'esterno dell'area individuata come "zone a protezione speciale" – Z.P.S; rientra in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua naturale denominato "Torrente Toscolano BS097 To-Ma n.5"; risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano parte all'interno dell'area individuata come "classe 4a – aree a pericolosità idraulica alta" e parte all'interno dell'area individuata come "classe 2 – aree subpianeggianti con terreni incoerenti subaffioranti".

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord:
- Sud:
- Est: strada
- Ovest:

Consistenza

Rilievo del terreno

Diretto in loco senza Collaboratore

Data del sopralluogo: 06/06/2018

Desunto graficamente da:

Estratto mappa

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

m² 430,00



Caratteristiche qualitative

Inquinamento

Atmosferico: Assente;

Acustico: Assente;

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Elettromagnetico: Assente;
Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Medio

5. Audit documentale e Due Diligence lotti 1 e 2

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica lotti 1 e 2

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:
- CDU

Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno

Data verifica urbanistica 06/06/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT del comune di Toscolano Maderno - vigente

Convenzione Urbanistica: Assenti

Cessioni diritti edificatori: Assenti

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici : Assenti

Vincoli ambientali: Assenti

Vincoli paesaggistici: Assenti

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

5.2 Rispondenza catastale lotto 1 e 2

-Lotto 1: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

categoria seminativo irriguo - cons. 12 are – Reddito domenicale € 4,96 – Reddito Agrario € 4,34

-Lotto 2: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

categoria incolto produttivo - cons. 04 are e 30 ca – Reddito domenicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,04

Documentazione visionata: da sito web – SISTER (sito dell'Agenzia delle Entrate)

Elenco documentazione visionata:

- Visura attuale e storica per immobile;
- Estratto mappa.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 20/04/2018 e 07/08/2018

5.3 Verifica della titolarità lotto 1 e 2

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 01 giugno 1993 dal Notaio dott. OMISSIS di Gavardo n. OMISSIS di Repertorio, trascritto a Salò il giorno 04 giugno 1993 ai nn. OMISSIS

Quota di proprietà

1/1 OMISSIS, sede legale in Rezzato (Bs) Via Palazzi 15 Virle Treponti, cod. fisc. OMISSIS

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù: NO

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Vincoli: NO

Oneri: NO

Pesì: NO

Gravami: SI atto di pignoramento immobiliare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotti 1 e 2

Indicare l'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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotti 1 e 2

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 07 agosto 2009 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, con sede in Montichiari (Bs), capitale € 1.000.000,00 (un milione/00), totale € 2.000.000,00 (due milioni/00);
- 2) **Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 27 marzo 2012 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, che ha eletto domicilio in Brescia, capitale € 500.000,00 (cinquecentomila/00), totale € 700.000,00 (settecentomila/00);
- 3) **Pignoramento trascritto a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. OMISSIS**, a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, con sede in Montichiari (Bs), contro OMISSIS.

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

8. Inquadramento dell'immobile lotti da 3 a 6

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Rezzato
- Vie Palazzi 15

Zona

Urbana - Centrale

Mappa geografica



- Tipologia immobiliare: Fabbricato – Stato di conservazione: Usato – L'immobile è in condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati: Fabbricato a corte

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Tipologia edilizia unità immobiliari: Negozio ed appartamenti

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il complesso residenziale è stato realizzato prima del 01/09/1967 è composta da un unico corpo di fabbrica, la struttura si sviluppa su tre piani fuori-terra, gli appartamenti posti al piano terra hanno tutti dei piccoli cortili. Inoltre l'immobile è suddiviso da due corpi per un totale di 7 unità abitative, inoltre ci sono due negozi ed un laboratorio.

Oggetto di perizia sono due appartamento posti al piano primo, un negozio e l'area urbana posta di fronte al complesso immobiliare.

Struttura in elevazione: muratura portante

Solai: in latero-cemento

Copertura: in legno

Coibentazioni-isolamenti: assente

Divisori tra unità: pareti in doppio uni

Infissi esterni: finestre in legno con ante in legno

Pavimenti: ceramica

Impianto di riscaldamento: presente

Impianto sanitario: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto climatizzazione: assente

Altri impianti: nessuno

Fonti rinnovabili: assenti

Finitura esterna: intonaco al civile con idropittura lavabile

Stato di manutenzione: discreto

N. totale piani: 3

Dimensione: Media

Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente - Privato
Lato venditore - Privato

Forma di mercato : Concorrenza monopolistica

Filtering: Assente

Fase del mercato immobiliare: Recupero

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

9. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 3

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un negozio, facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01/09/1967, esso si trova al piano terra e si accede tramite un passaggio comune, all'interno del negozio troviamo un soppalco in legno, ed un wc con il suo antibagno.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Altra unità abitativa sub.11
- Sud: Via Alcide de Gasperi
- Est: passaggio comune
- Ovest: Altro immobile mapp.150

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- senza Collaboratore

- Data del sopralluogo: 06/09/2018

- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 75,50

Superficie commerciale

m² 75,50



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano: Piano Terra;

Ascensore: assente;

N. servizi: 1, composto da un wc e un lavabo. La vetustà del bagno è di oltre 20 anni.

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Impianti in dotazione

Riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas metano e elementi radianti i termosifoni – vetustà oltre 20 anni;

Condizionamento: Assente;

Solare termico (produzione acqua calda): Assente;

Elettrico: L'unità è allacciata alla rete elettrica, il quadro elettrico ha l'interruttore magnetotermico differenziale, la distribuzione avviene con canalizzazioni sotto traccia ed illuminazione con lampade a soffitti e a parete – vetustà oltre 20 anni;

Idraulico: L'unità è allacciata all'acquedotto comunale, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia. Il servizio igienico è dotato di sanitari in ceramica bianca – vetustà oltre 20 anni;

Antifurto: Assente;

Pannelli solari (fotovoltaico): Assente;

Impianto geotermico: Assente;

Domotica: Assente

Manutenzione Fabbricato: Minimo

Manutenzione unità immobiliare: Minimo

Classe energetica: Non deducibile

Inquinamento

Atmosferico: Assente;

Acustico: Assente;

Elettromagnetico: Assente;

Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Minimo

Luminosità dell'immobile: Minimo

Panoramicità dell'immobile: Minimo

Funzionalità dell'immobile: Minimo

Finiture dell'immobile: Minimo

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano: Piano Primo;

Ascensore: assente;

N. servizi: 1, composto da un wc, un bidet, una doccia e un lavabo. La vetustà del bagno è di oltre 20 anni.

Impianti in dotazione

Riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas metano e elementi radianti i termosifoni – vetustà oltre 20 anni;

Condizionamento: Assente;

Solare termico (produzione acqua calda): Assente;

Elettrico: L'unità è allacciata alla rete elettrica, il quadro elettrico ha l'interruttore magnetotermico differenziale, la distribuzione avviene con canalizzazioni sotto traccia ed illuminazione con lampade a soffitti e a parete – vetustà oltre 20 anni;

Idraulico: L'unità è allacciata all'acquedotto comunale, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia. Il servizio igienico è dotato di sanitari in ceramica bianca – vetustà oltre 20 anni;

Antifurto: Assente;

Pannelli solari (fotovoltaico): Assente;

Impianto geotermico: Assente;

Domotica: Assente

Manutenzione Fabbricato: Minimo

Manutenzione unità immobiliare: Minimo

Classe energetica: Non deducibile

Inquinamento

Atmosferico: Assente;

Acustico: Assente;

Elettromagnetico: Assente;

Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Minimo

Luminosità dell'immobile: Minimo

Panoramicità dell'immobile: Minimo

Funzionalità dell'immobile: Minimo

Finiture dell'immobile: Minimo

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

11. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un appartamento, facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01/09/1967, esso si trova al piano primo e si accede tramite una scala comune, è costituito da un soggiorno con zona cottura, due camere da letto ed un bagno.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Altra unità abitativa sub.15
- Sud: Via Alcide De Gasperi
- Est: si affaccia su Altra unità abitativa sub.12
- Ovest: Altro immobile mapp.150

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- senza Collaboratore

- Data del sopralluogo: 10/09/2018

- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 81,00

Superficie commerciale

m² **81,00**



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano: Piano Primo;
 Ascensore: assente;

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

N. servizi: 1, composto da un wc, un bidet, una doccia e un lavabo. La vetustà del bagno è di oltre 20 anni.

Impianti in dotazione

Riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas metano e elementi radianti i termosifoni – vetustà oltre 20 anni;

Condizionamento: Assente;

Solare termico (produzione acqua calda): Assente;

Elettrico: L'unità è allacciata alla rete elettrica, il quadro elettrico ha l'interruttore magnetotermico differenziale, la distribuzione avviene con canalizzazioni sotto traccia ed illuminazione con lampade a soffitti e a parete – vetustà oltre 20 anni;

Idraulico: L'unità è allacciata all'acquedotto comunale, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia. Il servizio igienico è dotato di sanitari in ceramica bianca – vetustà oltre 20 anni;

Antifurto: Assente;

Pannelli solari (fotovoltaico): Assente;

Impianto geotermico: Assente;

Domotica: Assente

Manutenzione Fabbricato: Minimo

Manutenzione unità immobiliare: Minimo

Classe energetica: Non deducibile

Inquinamento

Atmosferico: Assente;

Acustico: Assente;

Elettromagnetico: Assente;

Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Minimo

Luminosità dell'immobile: Minimo

Panoramicità dell'immobile: Minimo

Funzionalità dell'immobile: Minimo

Finiture dell'immobile: Minimo

	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

12. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 6

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un area urbana di 96 m², facente parte di un complesso residenziale costruito prima del 01/09/1967, esso si trova al piano terra e si accede tramite via Alcide De Gasperi

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Altra unità abitativa
- Sud: Via Alcide De Gasperi
- Est: Altra unità abitativa
- Ovest: Passaggio comune

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

senza Collaboratore

Data del sopralluogo: 06/09/2018

- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 96,00

Superficie commerciale

m² 96,00



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano: Piano Terra;

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Inquinamento

Atmosferico: Assente;
Acustico: Assente;
Elettromagnetico: Assente;
Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Minimo

Luminosità dell'immobile: Minimo

Panoramicità dell'immobile: Minimo

Funzionalità dell'immobile: Minimo

Finiture dell'immobile: Minimo

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

13. Audit documentale e Due Diligence lotti da 3 a 6

13.1 Legittimità edilizia – urbanistica lotti da 3 a 6

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 – fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
 - Concessione Edilizia n. 42/89 prot. n. 5078 del 16.01.1990
 - DIA di Variante prot. n.5756 del 29.06.1993
 - Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 14/2001 del 28/05/2003
- Indicare la documentazione visionata: fascicolo pratica edilizia completa
- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del comune di Rezzato
- Data verifica urbanistica 15/10/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT del comune di Rezzato - vigente
- Convenzione Urbanistica: Assenti
- Cessioni diritti edificatori: Assenti

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : Assenti
- Vincoli ambientali: Assenti
- Vincoli paesaggistici: Assenti

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Greca Emanuele, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 4271, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelcovati 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: l'immobile accatasto come deposito e posto al piano terra è stato collegato all'appartamento posto al piano primo tramite una scala a chiocciola, inoltre il deposito è stato trasformato in parte in una lavanderia ed in parte da camera da letto.

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

Note



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

13.2 Rispondenza catastale lotto da 3 a 6

-Lotto 3: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

Sub. 10 categoria C/1 classe 4 consistenza 62 m² Rendita € 938,20

-Lotto 4: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

Sub. 15 categoria A/2 classe 5 vani 2 Rendita € 154,94

-Lotto 5: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

Sub. 16 categoria A/2 classe 5 vani 4 Rendita € 309,87

-Lotto 6: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

Sub. 12 categoria area urbana

Documentazione visionata: da sito web – SISTER (sito dell' Agenzia delle Entrate)

Elenco documentazione visionata:

- Visura attuale e storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Elenco subalterni;
- Estratto mappa.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

20/ 04 / 2018 e 07/08/2018

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Emanuele Greca, iscritto all' Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 4271, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

nella planimetria del sub.15 non è stata indicata la tramezza che divide la zona giorno con la zona notte;
invece nella planimetria del sub.16 non è stato indicato il balcone.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 500,00



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

13.3 Verifica della titolarità lotto da 3 a 6

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 20 febbraio 1989 dal Notaio dott. OMISSIS di Verolanuova n. OMISSIS di Repertorio, trascritto a Salò il giorno 01 marzo 1989 ai nn. OMISSIS

Quota di proprietà
1/1 OMISSIS, residente in Rezzato Via Palazzi 15, cod. fisc. OMISSIS

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù: NO

Vincoli: NO

Oneri: NO

Pesi: NO

Gravami: SI atto di pignoramento immobiliare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Liberi i sub. 10 e 12

Occupati i sub. 15 e 16

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

14. Inquadramento dell'immobile lotto 7

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

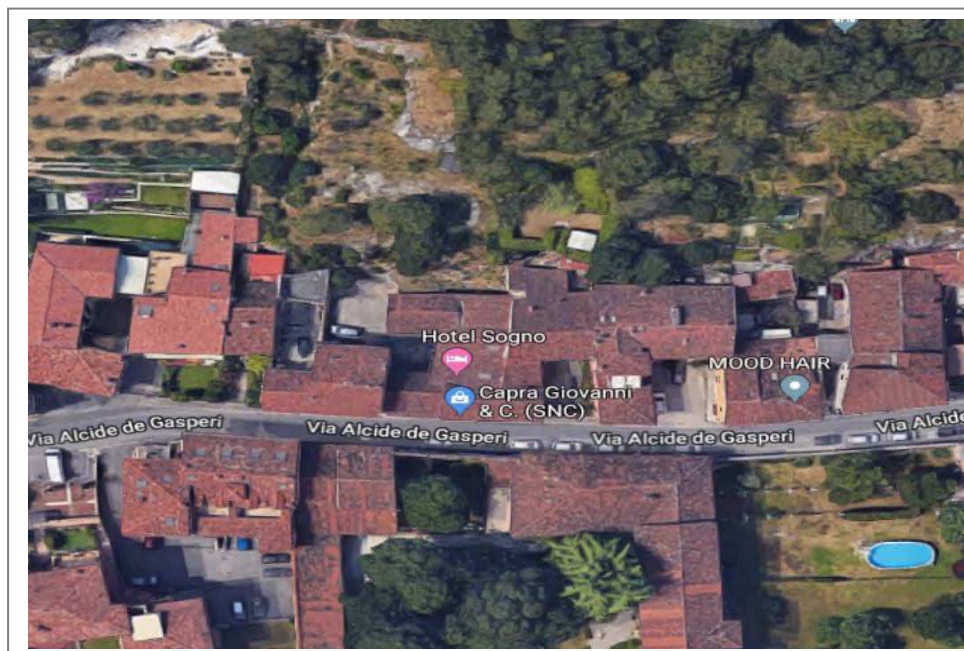
Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Rezzato
- Virle Tre Ponti

Zona

Urbana - Centrale

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile: Vedi CDU
- Tipologia immobiliare: Terreno

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

- Dimensione: Media

- Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente - Privato
Lato venditore - Privato

- Forma di mercato : Concorrenza monopolistica

- Filtering: Assente

- Fase del mercato immobiliare: Recupero

15. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un terreno classificato in parte in Zona A – Centri storici e nuclei di antica formazione, Edifici storici, categorie tipologiche: A11 – Broli, verde a giardino e parco privato; A5 – edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni; di cui all' Art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; e in parte in Zona E3 – Aree agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica di cui all' Art.31.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; invece per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica in parte classe elevata – Ambito A3 - Fasce pedecollinari ad urbanizzazione rada, di cui all'art.16.3 delle Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano; ed in parte classe molto elevata – Ambito A7 – Centri e nuclei storici di cui all'art.16.7 delle Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano.

Vincoli: ambiti assoggettati a specifica tutela – Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline, normato dall'art. 31.5 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole; vincolo idrogeologico.

Classificazione geologica e sismica: CLASSE 3 di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni, CLASSE 3e – Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee; CLASSE 3f - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, normate dall'art. 61 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole; Zona sismica 2 determinata con la D.G.R. 14/10/2014 n. X/2487.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord:mapp.168
- Sud: mapp.155
- Est: mapp. 158
- Ovest:map.149

Consistenza

- Rilievo del terreno

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Diretto in loco senza Collaboratore

Data del sopralluogo: 06/06/2018

Desunto graficamente da:

Estratto mappa

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

m² **460,00**



Caratteristiche qualitative

Inquinamento

Atmosferico: Assente;
Acustico: Assente;
Elettromagnetico: Assente;
Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Medio

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

16. Audit documentale e Due Diligence lotto 7

16.1 Legittimità edilizia – urbanistica lotto 7

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
- CDU
- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del comune di Rezzato
- Data verifica urbanistica 18/05/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT del comune di Rezzato - vigente
- Convenzione Urbanistica: Assenti
- Cessioni diritti edificatori: Assenti

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : Assenti
- Vincoli ambientali: ambiti assoggettati a specifica tutela – Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline, normato dall'art. 31.5 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole; vincolo idrogeologico
- Vincoli paesaggistici: Assenti

16.2 Rispondenza catastale lotto 7

-Lotto 7: immobile identificato in mappa al

OMISSIS

- categoria seminativo arborato - cons. 04 are e 60 ca – Reddito domenicale € 3,21 – Reddito Agrario € 2,97

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Elenco documentazione visionata:

- Visura attuale e storica per immobile;
- Estratto mappa.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 20/04/2018 e 07/08/2018

16.3 Verifica della titolarità lotto 7

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 20 febbraio 1989 dal Notaio dott. OMISSIS di Verolanuova n. OMISSIS di Repertorio, trascritto a Salò il giorno 01 marzo 1989 ai nn. OMISSIS

Quota di proprietà
1/1 OMISSIS, residente in Rezzato Via Palazzi 15, cod. fisc. OMISSIS

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù: NO

Vincoli: NO

Oneri: NO

Pesi: NO

Gravami: SI atto di pignoramento immobiliare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

17. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotti da 1 a 7

Indicare l'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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.



M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

18. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotti da 1 a 7

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 07 agosto 2009 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, con sede in Montichiari (Bs), capitale € 1.000.000,00 (un milione/00), totale € 2.000.000,00 (due milioni/00);
- 2) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27 ottobre 2011 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, che ha eletto domicilio in Brescia, capitale € 309.223,17 (trecentonovemiladuecentoventitre/17), totale € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00);
- 3) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 15 novembre 2011 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca Carige spa casa di risparmio di genova e imperia con sede in Genova, capitale € 137.915,77 (centotrentasettemilanovecentoquindici/77), totale € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00);
- 4) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26 marzo 2012 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, che ha eletto domicilio in Brescia, capitale € 500.000,00 (cinquecentomila/00), totale € 700.000,00 (settecentomila/00);
- 5) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26 marzo 2012 ai nn.ri OMISSIS** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, che ha eletto domicilio in Brescia, capitale € 56.983,43 (cinquantaseimilanovecentottantatre/43), totale € 80.000,00 (settecentomila/00);
- 6) **Pignoramento trascritto a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. OMISSIS**, a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, con sede in Montichiari (Bs), contro OMISSIS.

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

19. 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.”

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Assunzioni limitative

NESSUNA

Condizioni limitative

NESSUNA

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

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Sintetico - comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

20. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria seminativo irriguo - cons. 12 are – Reddito domenicale € 4,96 – Reddito Agrario € 4,34

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **120.000,00** diconsì Euro **centoventimila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **108.000,00** diconsì Euro **centoottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 2/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria incolto produttivo - cons. 04 are e 30 ca – Reddito domenicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,04

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **43.000,00** diconsì Euro **quarantatremila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **38.700,00** diconsì Euro **trentottomilasettecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 3/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria C/1 – Classe 4 – Consistenza 62 m² – Rendita € 938,20

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **75.500,00** diconsì Euro **settantacinquemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **67.950,00** diconsì Euro **sessantasettemilanovecentocinquanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

LOTTO 4/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 2 vani – Rendita € 154,94

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **42.320,00** diconsì Euro **quarantaduemilatrecentoventi/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **38.088,00** diconsì Euro **trentottomilaottantotto/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 5/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4 vani – Rendita € 309,87

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **64.800,00** diconsì Euro **sessantaquattromilaottocento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **58.320,00** diconsì Euro **cinquantottomilatrecentoventi/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 6/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria area urbana – Consistenza 96 m²

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **4.800,00** diconsì Euro **quattromilaottocento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **4.320,00** diconsì Euro **quattromilatrecentoventi/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

LOTTO 7/7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio OMISSIS

categoria seminativo arborato - cons. 04 are e 60 ca – Reddito domenicale € 3,21 – Reddito Agrario € 2,97

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **2.369,00** diconsì Euro **duemilatrecentosessantanove/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **2.132,10** diconsì Euro **duemilacentotrentadue/10** (vedasi analisi estimativa allegato II)

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

21. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

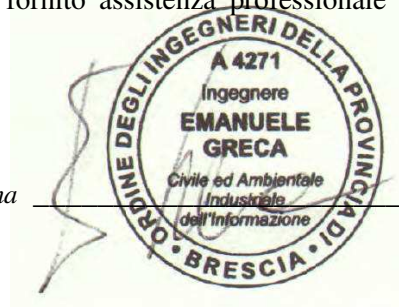
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4271

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 22/10/2018

	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

22. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
(allegato II)
3. Elaborato fotografico interni ed esterni
4. Atti di provenienza (atto di compravendita)
5. Titoli autorizzativi (Concessioni Edilizie e agibilità)
6. Certificati di destinazione urbanistica
7. Estratti mappa catastale
8. Elenco subalterni
9. Schede catastali
10. Visura attuale e storica catastale (per immobile)
11. Contratti d'affitto
12. Ispezione ipotecaria (per soggetto) e note di iscrizione dell'ipoteca volontaria, dell'ipoteca legale e del pignoramento