

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. 534/2015

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: Vincenza Agnese

Anagrafica

1° Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

2° Creditore procedente:

Esecutato:

Intervenuti alla data di stima:



LOTTO NR. 3 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Marsala, 51 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 36 mappale n. 43 sub. 5

Quota di proprietà:



Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 43 sub. 5 risulta attualmente separabile in più unità immobiliari, trattandosi di più locali disposti su due piani fuori terra con accessi da pertinenza comune.

Lotto 3.1

Più probabile valore in libero mercato: Euro 259.167,62 (duecentocinquantanovemilacentosessantasette virgola sessantadue)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 241.725,64 (duecentoquarantunmilasettecentoventicinque virgola sessantaquattro)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



Lotto 3.2

Più probabile valore in libero mercato: Euro 516.860,76 (cinquecentosedicimilaottocentosessanta virgola settantasei)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 482.076,03 (quattrocentottantaduemilasettantasei virgola tre)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile: l’immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l’arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L’unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà e altro mappale della stessa proprietà.

Lotto 3.3

Più probabile valore in libero mercato: Euro 69.577,96 (sessantanovemilacinquecentosettantasette virgola novantasei)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 64.895,36 (sessantaquattromilaottocentotnovantacinque virgola trentasei)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile: l’immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l’arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L’unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



LOTTO NR. 4 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Marsala, 51 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 36 mappale n. 43 sub. 6

Quota di proprietà:



Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 43 sub. 6 risulta attualmente separabile in due unità immobiliari, trattandosi di più locali disposti su due piani fuori terra con accessi da pertinenza comune.

Lotto 4.1

Più probabile valore in libero mercato: Euro 89.676,75 (ottantanovemilaseicentostantasei virgola settantacinque)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 83.641,51 (ottantatremilaseicentoquarantuno virgola cinquantuno)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



Lotto 4.2

Più probabile valore in libero mercato: Euro 152.075,53 (centocinquantaduemilaseicentoquarantuno virgola cinquantatre)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 141.840,85 (centoquarantunmilaottocentoquaranta virgola ottantacinque)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile: l’immobile risulta di interesse commerciale a carattere artigianale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l’arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L’unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



LOTTO NR. 5 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Marsala, 51 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 36 mappale n. 183

Quota di proprietà:



Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 186 risulta attualmente di difficile separazione data la tipologia dell'immobile.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 212.522,43 (duecentododicimilacinquecentoventidue virgola quarantatre)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 198.219,67 (centonovantottomiladuecentodiciannove virgola sessantasette)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale, a carattere sportivo/ricreativo (campo da calcetto), localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente realizzazione.



Adut documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 1 di 5

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

LOTTO NR. 2 di 5

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

LOTTO NR. 3 di 5

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

LOTTO NR. 4 di 5

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

LOTTO NR. 5 di 5

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 1 di 5

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

LOTTO NR. 2 di 5

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

LOTTO NR. 3 di 5

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

LOTTO NR. 4 di 5

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



LOTTO NR. 5 di 5

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

NOTE:

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo delle proprietà in quanto, a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata alla proprietà stabilita per il giorno 04.03.2016, la stessa comunicava al CTU l'impossibilità di essere presente e permettere l'accesso agli immobili, con la promessa verbale di comunicare nuova data per il sopralluogo.

Dopo innumerevoli tentativi telefonici al recapito lasciato dalla proprietà senza esito, si è proceduto ad effettuare sopralluogo degli spazi esterni, senza poter accedere agli interni per assenza della proprietà stessa.

Le valutazioni pertanto sono state redatte senza presa visione degli interni e dei locali, con evidente impossibilità di verificare eventuali irregolarità urbanistico-edilizie e catastali presenti.



Indice

1. Inquadramento dell’immobile – Lotto 1 di 5	15
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1 di 5	18
3. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 1 di 5.....	24
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	24
3.2 Rispondenza catastale.....	27
3.3 Verifica della titolarità.....	29
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 1 di 5	30
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 1 di 5.....	31
6. Inquadramento dell’immobile – Lotto 2 di 5	32
7. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2 di 5	35
8. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 2 di 5.....	41
8.1 Legittimità edilizia – urbanistica	41
8.2 Rispondenza catastale.....	44
9. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 2 di 5	47
10. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 2 di 5.....	48
11. Inquadramento dell’immobile – Lotto 3 di 5	49
12. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 3 di 5	52
13. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 3 di 5.....	60
13.1 Legittimità edilizia – urbanistica	60
13.2 Rispondenza catastale.....	63
14. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 3 di 5	67
15. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 3 di 5.....	68
16. Inquadramento dell’immobile – Lotto 4 di 5	69
17. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 4 di 5	72
18. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 4 di 5.....	79
18.1 Legittimità edilizia – urbanistica	79
18.2 Rispondenza catastale.....	82
18.3 Verifica della titolarità.....	84
19. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 4 di 5	86
20. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 4 di 5.....	87
21. Inquadramento dell’immobile – Lotto 5 di 5	88
22. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 5 di 5	91
23. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 5 di 5.....	97



23.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	97
23.2	Rispondenza catastale.....	101
23.3	Verifica della titolarità.....	103
24.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 5 di 5	105
25.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 5 di 5.....	105
26.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	106
27.	Analisi estimativa	108
28.	Riepilogo dei valori di stima.....	111
29.	Dichiarazione di rispondenza.....	115
30.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	116



- Sud : mappale n. 46-112
- Est : mappale n. 183
- Ovest : mappale n. 42

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco Collaboratore

- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo 29/03/2016

Criterio di misurazione

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



Calcolo superficie di proprietà

PORZIONE A - Lotto 3.1

Superficie principale m² **124,12**
9,75x12,33

Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² 60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² 80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² 35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² 60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² 40,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² 35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² 50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² 30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² 30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² 10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² 10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² 5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² 232,19 35,00 %	81,27 m ²
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² %	0,00 m ²

Superficie commerciale
Caratteristiche qualitative

m² 205,38



PORZIONE A - Lotto 3.2

Superficie principale m²

Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie ragguagliata	
<input type="checkbox"/>	Balcone	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ²	60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ²	80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ²	60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² 57,33	40,00 %	22,93 m ²
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Portico	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ²	50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ²	30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ²	10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ²	10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ²	5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² 232,19	35,00 %	81,27 m ²
<input type="checkbox"/>	Altro (Stalla adibita a BAR)	m ² 228,35	100,00 %	228,35 m ²
<input type="checkbox"/>	Altro (Fienile)	m ² 285,68	35,00 %	99,99 m ²

Superficie commerciale
Caratteristiche qualitative

m² 409,60



PORZIONE B - Lotto 3.3

Superficie principale m²

Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² 60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² 80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² 25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² 35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² 60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² 84,83 40,00 %	33,93 m ²
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² 84,83 25,00 %	21,21 m ²
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² 35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² 50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² 30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² 30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² 10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² 10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² 5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² 35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² %	0,00 m ²

Superficie commerciale
Caratteristiche qualitative

m² 55,14



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T - +1;
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi 1,00
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet



- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno (anni) non verificabile

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____



- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- Elettrico Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 Assente

- Idraulico Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 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 fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE 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**

13. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 3 di 5

13.1 Legittimità edilizia – urbanistica

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia Gratuita n. 4929/A del 12.05.1999 in rinnovo della Concessione Edilizia n. 4929 del 05.02.1992 a nome [REDACTED] per demolizione e ricostruzione parte di copertura;
- n. Denuncia di Inizio Attività n. 22452 Prot. del 30.10.2002 a nome [REDACTED] per manutenzione straordinaria con creazione nuovo bagno e sistemazione alcuni locali;
- Denuncia di Inizio Attività n. 3766 Prot. del 25.02.2003 a nome [REDACTED] per manutenzione straordinaria con creazione nuove tettoie;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2577 Prot. del 04.02.2005 a nome [REDACTED] per manutenzione ordinaria ;

- Certificato Abitabilità

- Presente

Assente



Motivo assenza: in attesa di definitiva autorizzazione edilizia al momento in corso di definizione

Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
– Adottato

- Convenzione urbanistica No
– Si se Si inserire gli estremi della convenzione

- Cessione diritti edificatori No
– Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si – Rispetto allevamenti zootecnici

- Vincoli Ambientali No
 Si

- Vincoli paesaggistici No
 Si

- Altro No
 Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - sono state presentate negli anni successivamente al 2005 una serie di richieste autorizzative da parte della proprietà per la sistemazione dei locali mediante piano di recupero, mai autorizzate ed attualmente in attesa di definizione, che l'amministrazione non ha messo a disposizione del CTU, trattandosi di documentazione ancora in via di definizione ed oggetto di contenzioso. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l'esame del materiale presente nell'Archivio Comunale.
 - E' necessario verificare che le opere realizzate all'interno dell'immobile corrispondano a quanto presentato con i precedenti documenti autorizzativi già citati

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro
- E' necessario stabilire la regolarità di quanto in essere con i documenti autorizzativi in corso di validità mediante sopralluogo.

Note

La regolarità edilizio - urbanistica non è verificabile, data l'impossibilità di accedere agli spazi oggetto d'interesse per mancato sopralluogo..



13.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione - particella 43

Sub. 5 categoria A4 classe 5 consistenza 8 vani Rendita € 289,22

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale 10/02/2016



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- non sono stati aggiornati i grafici catastali con le richieste autorizzative presentate nel corso degli anni e indicate al precedente punto.


Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

Note



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : 
- Notaio : Rega Marianna - Calcinato (BS)
- Data atto : 01.12.2000
- Repertorio : 9042/1569
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : 48854/28859 del 22.12.2000

Quota di proprietà

- 

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

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 :

Vincoli

- No
 Si se Si quali

Oneri

- No
 Si se Si quali

Pesì


- No
 Si se Si quali



- Gravami
- No
- Si se Si quali


Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

- 
- si verifica la presenza all'interno dei locali adibiti a unità abitativa, anche se non è stato reperito alcun contratto di locazione in essere

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

- Si
- No se No perché:

- trattasi di contratto di comodato gratuito con durata annuale e tacito rinnovo di anno in anno salvo comunicazione di disdetta (a favore  C.);

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: 25.02.2016
04.03.2016



14. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 3 di 5

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19.06.2008 ai NN. 28141/6593 – Atto di mutuo in data 29.05.2008 NN. 3392089718 Rep. Notaio Rega Marianna di Calcinato a favore di Banca di Bedizzole – Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 di Euro 1.300.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 650.000,00 per la durata di anni 20 e mesi 2;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2011 ai NN. 17456/3767 – Atto di mutuo in data 14.04.2011 NN. 5436/2909 Rep. Notaio Peperoni Elena di Palazzolo sull'Oglio a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 di Euro 420.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 25;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;**
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;**
 - Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
 - Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;
 - Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
 - Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
 - Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6
- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18562/12195 – Tribunale di Brescia N. 5897 notificato il 07.05.2015 a favore Banca di Bedizzole Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 contro



Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;**
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6

15. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 3 di 5

Nessuno.



16. Inquadramento dell'immobile – Lotto 4 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

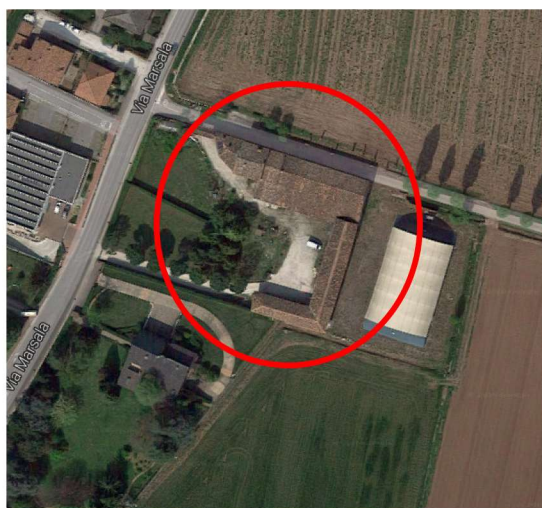
- Provincia Brescia
- Comune Calcinato
- Frazione -
- Località -
- Via Marsala
- Civico n. 51

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

- Extra Urbana Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è

- Indipendente
- **In condominio**

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- **Fabbricato rurale**
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- 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)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : porzione di edificio inserito in corte di origine rurale, copertura a due falde, in muratura mista di mattoni, pietre e ciottoli e serie di aperture sui fronti
- Solai : solai in legno
- Copertura : in legno e coppi
- Murature perimetrali : muratura mista di mattoni
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
- Divisori tra unità : presenza di murature portanti con comunicazione interna
- Infissi esterni : in legno
- Infissi interni : -
- Pavimenti e rivestimenti : -
- Impianto riscaldamento : -
- Impianto sanitario : -
- Impianto gas : -
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : non verificato
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : muratura di facciata mista di mattoni, pietre e ciottoli, serramenti esterni in legno, pavimentazione della corte comune in ghiaietto e cemento
- N. totale piani : 2 abitabili fuori terra interessati dall'unità immobiliare
- Altro : /



Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco Collaboratore

- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo 29/03/2016

Criterio di misurazione

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



Calcolo superficie di proprietà

Lotto 4.1

Superficie principale m² **56,38**
 =9,02x6,25

Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	25,00 %	14,69 m ²
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	40,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	%	0,00 m ²

Superficie commerciale
Caratteristiche qualitative

m² 71,06



Lotto 4.2

Superficie principale m² **263,06**
 =29,60x6,25+28,85x1,55+5,70x5,85=

Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	40,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	%	0,00 m ²

Superficie commerciale
Caratteristiche qualitative

m² 263,06



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T - +1;
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi 1,00
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia



- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno (anni) non verificabile

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 - Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____



- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- Elettrico Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 Assente

- Idraulico Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 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 fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE 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**

18. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 4 di 5

18.1 Legittimità edilizia – urbanistica

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
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia Gratuita n. 5590 Prot. n. 2109 Reg. del 17.06.1977 a nome Saetti Gianfranco per ripristino portico ad uso agricolo;
 - Certificato Abitabilità
 - Presente
 - Assente
- Motivo assenza:

Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
– Adottato

- Convenzione urbanistica No
– Si se Si inserire gli estremi della convenzione

- Cessione diritti edificatori No
– Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si – Rispetto allevamenti zootecnici

- Vincoli Ambientali No
 Si

- Vincoli paesaggistici No
 Si

- Altro No
 Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - sono state presentate negli anni successivamente al 2005 una serie di richieste autorizzative da parte della proprietà per la sistemazione dei locali mediante piano di recupero, mai autorizzate ed attualmente in attesa di definizione, che l'amministrazione non ha messo a disposizione del CTU, trattandosi di documentazione ancora in via di definizione ed oggetto di contenzioso. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l'esame del materiale presente nell'Archivio Comunale.
 - E' necessario verificare che le opere realizzate all'interno dell'immobile corrispondano a quanto presentato con i precedenti documenti autorizzativi già citati
 - La documentazione catastale attesta la chiusura del portico adibito ad attrezzi agricoli autorizzato con la pratica edilizia esaminata con la creazione di laboratorio artigianale.

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro
- E' necessario stabilire la regolarità di quanto in essere con i documenti autorizzativi in corso di validità mediante sopralluogo.

Note

La regolarità edilizio - urbanistica non è verificabile, data l'impossibilità di accedere agli spazi oggetto d'interesse per mancato sopralluogo..



18.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione - particella 43

Sub. 6 categoria C/3 classe 2 consistenza 310 m² Rendita € 688,44

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale 10/02/2016



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - La MANCATA VERIFICA DI REGOLARITA' catastale per impossibilità ad accedere ai locali

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro



Note

La regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile è presumibilmente verificata data la presenza da alcuni anni di attività artigianale all'interno dei locali, pur se non si riscontra traccia di contratto di locazione ad hoc (colorificio), insediatosi a seguito di formazione di locale artigianale (mai autorizzato) ma accatastato.



18.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : 
- Notaio : 
- Data atto : 01.12.2000
- Repertorio : 9042/1569
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : 48854/28859 del 22.12.2000

Quota di proprietà

- 

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

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 :

Vincoli

- No
 Si se Si quali

Oneri

- No
 Si se Si quali

Pesi

- No
 Si se Si quali



- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

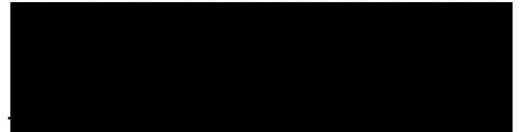
- Libero
 Occupato



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


- Si
 No se No perché:

- trattasi di contratto di comodato gratuito con durata annuale e tacito rinnovo di anno in anno salvo comunicazione di disdetta a favore



artigianale (colorificio) all'interno dei locali adibiti a laboratorio artigianale, anche se non è stato reperito alcun contratto di locazione in essere;

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: 25.02.2016
04.03.2016



19. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 4 di 5

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19.06.2008 ai NN. 28141/6593 – Atto di mutuo in data 29.05.2008 NN. 3392089718 Rep. Notaio Rega Marianna di Calcinato a favore di Banca di Bedizzole – Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 di Euro 1.300.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 650.000,00 per la durata di anni 20 e mesi 2;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2011 ai NN. 17456/3767 – Atto di mutuo in data 14.04.2011 NN. 5436/2909 Rep. Notaio Peperoni Elena di Palazzolo sull'Oglio a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 di Euro 420.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 25;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;**
- Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;

Debitore non datore: [REDACTED]

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore [REDACTED] nata a Mantova il 23.04.1971, residente in Guidizzolo (MN). C.F. [REDACTED], fino alla concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre) contro [REDACTED]

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
 - **Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;**
 - Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;
 - Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
 - Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
 - Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6
- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18562/12195 – Tribunale di Brescia N. 5897 notificato il 07.05.2015 a favore Banca di Bedizzole Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 contro [REDACTED]



Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;**
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6

20. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 4 di 5

Nessuno.



21. Inquadramento dell'immobile – Lotto 5 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

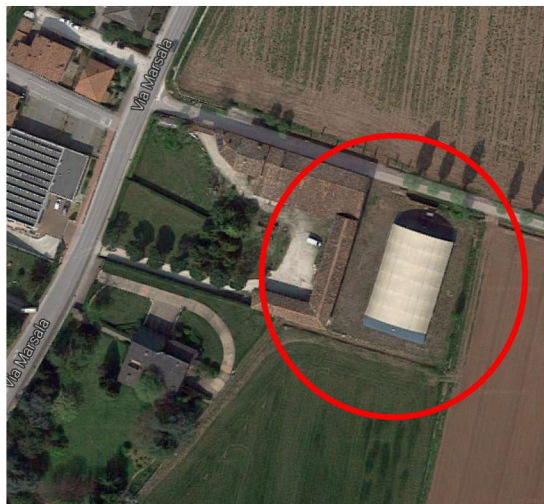
- Provincia Brescia
- Comune Calcinato
- Frazione -
- Località -
- Via Marsala
- Civico n. 51

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

- Extra Urbana Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps



■ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l’immobile è

- **Indipendente**
- In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- **Altro**

Tipologia edilizia unità immobiliari

- 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)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : porzione di struttura sportiva in telo plastificato con sottostante struttura di sostegno e aperture metalliche
- Solai : -
- Copertura : telo plastificato
- Murature perimetrali : telo plastificato
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
- Divisori tra unità : assenti
- Infissi esterni : metallici
- Infissi interni : -
- Pavimenti e rivestimenti : non verificato
- Impianto riscaldamento : presente
- Impianto sanitario : -
- Impianto gas : -
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : non verificato
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : telo plastificato con sottostante struttura di sostegno e aperture metalliche, pavimentazione della corte di pertinenza in erba
- N. totale piani : 1 fuori terra
- Altro : /



- Diretto in loco Collaboratore

- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo 29/03/2016

Criterio di misurazione

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

Calcolo superficie di proprietà



Superficie principale =22,60x41,70=	m ²	942,42		
Superficie secondarie			Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²		60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²		80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²		35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²		60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²		40,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Portico	m ²		35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²		50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²		10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	1.339,85	10,00 %	133,98 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²		5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²		35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Altro	m ²		%	0,00 m ²
Superficie commerciale	m²	1076,40		
Caratteristiche qualitative				



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T;
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi -
- W.C.
- Lavabo
- Bidet



- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno (anni) -

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____



- Assente
- Elettrico Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 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 fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE 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**

23. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 5 di 5

23.1 Legittimità edilizia – urbanistica

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
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Si dichiara la presenza di una serie di titoli autorizzativi con esito negativo e ancora in corso di definizione e oggetto di contenzioso con l’amministrazione comunale. Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l’esame del materiale presente nell’Archivio Comunale;

 - Certificato Abitabilità
 - Presente
 - Assente
- Motivo assenza: vedasi la specifica soprastante



Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 - Adottato

- Convenzione urbanistica No
 - Si se Si inserire gli estremi della convenzione

- Cessione diritti edificatori No
 - Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No Si – Rispetto allevamenti zootecnici

- Vincoli Ambientali No Si

- Vincoli paesaggistici No Si

- Altro No Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - sono state presentate negli anni successivamente al 2005 una serie di richieste autorizzative da parte della proprietà per l'autorizzazione alla realizzazione della struttura sportiva, mai autorizzate ed attualmente in attesa di definizione, che l'amministrazione non ha messo a disposizione del CTU, trattandosi di documentazione ancora in via di definizione ed oggetto di contenzioso. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l'esame del materiale presente nell'Archivio Comunale.
 - La documentazione catastale attesta la realizzazione della struttura adibita a campo di calcetto coperto.

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché

- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro

- E' necessario stabilire la regolarità di quanto in essere con i documenti autorizzativi presentati e lo stato dei luoghi.



Note

La regolarità edilizio - urbanistica non è verificabile, data l'impossibilità di accedere agli spazi oggetto d'interesse per mancato sopralluogo ed alla documentazione autorizzativa nell'archivio comunale. La destinazione urbanistica prevede per l'unità immobiliare norme specifiche per strutture di interesse pubblico (meglio identificate all'interno del Piano Servizi) definite ad hoc per la struttura realizzata. Si specifica infatti all'interno del Piano dei Servizi del P.G.T. che l'area, individuata alla lettera "A" sarà oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale e si prevede la specifica disciplina: (Art. 15 comma 7 punto a): *“a seguito del perfezionamento dell'atto ... sarà consentito il mantenimento della destinazione e dei manufatti esistenti sull'area, sarà altresì consentito realizzare all'interno del fabbricato di proprietà, adiacente all'area, i servizi di supporto all'attività sportiva polifunzionale (calcetto polivalente) a cui è destinato l'ambito (in specifico mappale 46 sub. 6 Foglio 36 di proprietà). Il cambio di destinazione d'uso del servizio deve essere assoggettato ad approvazione da parte del Comune, tale mutamento non potrà comportare una diminuzione dei vantaggi per la collettività ed un aumento del peso insediativo. Le pavimentazioni e gli impianti esterni potranno essere realizzati nell'entità minima necessaria a soddisfare il raggiungimento dei requisiti igienici, di funzionalità e sicurezza. Al termine del convenzionamento le strutture e gli impianti esterni dovranno essere rimossi, il relativo sedime dovrà essere liberato da ogni sovrastruttura e pavimentazione ed acquisirà la destinazione "E1" del Piano delle Regole, contestualmente l'immobile adiacente potrà essere riconvertito secondo la disciplina delle zone "C/E" del Piano delle Regole. L'ingresso agli spazi di sosta dell'attività dovrà avvenire dalla strada vicinale dei Prati.”*

Si desume pertanto la possibilità, a seguito di convenzione con l'Amministrazione comunale, di regolarizzazione delle opere realizzate, nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni presenti all'interno del P.G.T..



23.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione - particella 183

Sub. - categoria D/6 classe - consistenza - Rendita € 660,00

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale 10/02/2016



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:


Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

Note



23.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : 
- Notaio : Rega Marianna - Calcinato (BS)
- Data atto : 01.12.2000
- Repertorio : 9042/1569
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : 48854/28859 del 22.12.2000

Quota di proprietà

- 

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

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 :

Vincoli

- No
 Si se Si quali

Oneri

- No
 Si se Si quali

Pesì

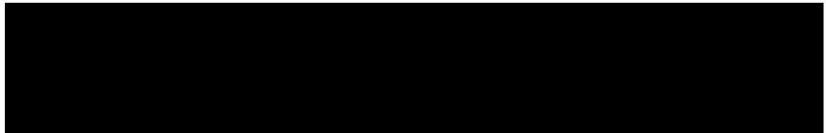
- No



- Gravami
 - Si se Si quali
 - No
 - Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato



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

- Si
- No se No perché trattasi di contratto di comodato gratuito con durata annuale e tacito rinnovo di anno in anno salvo comunicazione di disdetta (contratto di



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: 25.02.2016
04.03.2016



24. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 5 di 5

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19.06.2008 ai NN. 28141/6593 – Atto di mutuo in data 29.05.2008 NN. 3392089718 Rep. Notaio Rega Marianna di Calcinato a favore di Banca di Bedizzole – Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 di Euro 1.300.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 650.000,00 per la durata di anni 20 e mesi 2;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2011 ai NN. 17456/3767 – Atto di mutuo in data 14.04.2011 NN. 5436/2909 Rep. Notaio Peperoni Elena di Palazzolo sull'Oglio a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 di Euro 420.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 25;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- **Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;**

Debitore non datore: Ragazzoni Michela, nata a Brescia il 27.01.1976 C.F. RGZMHL76A67B157B

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore Toniato Laura, nata a Mantova il 23.04.1971, residente in Guidizzolo (MN). C.F. TNTLRA71D63E897R, fino alla concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre) contro Ragazzoni Costantina, nata a Calcinato il 02.07.1946:

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- **Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;**
- Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
- Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6

25. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 5 di 5

Nessuno.



26. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Lo scrivente riceveva incarico da parte del G.E. dott.ssa Vincenza Agnese del Tribunale di Brescia in data 28.01.2016 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti al fine delle vendite;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. L'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In riferimento all'immobile indicato il valutatore dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento
11/12/2015	Decreto di nomina
28/01/2016	Incarico
02/02/2016	Esame documentale
10/02/2016	Accesso Ufficio del Territorio
16/02/2016	Invio comunicazioni sopralluogo
25/02/2016	Accesso Ufficio Agenzia delle Entrate comune di Brescia – Agenzia 2 (BS) e Agenzia di Montichiari (BS)
03/03/2016	Comunicazione verbale di non disponibilità ad eseguire sopralluogo per motivi personali
04/03/2016	Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Calcinato (BS)
04/03/2016	Accesso Ufficio Agenzia delle Entrate comune di Brescia – Agenzia di Montichiari (BS)
10/03/2016	Esame documentale Ufficio Agenzia delle Entrate comune di Brescia – Agenzia di Montichiari (BS)
27/10/2015	Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Calcinato (BS)
29/03/2016	Sopralluogo solo agli spazi limitrofi esterni ai beni immobili



29/03/2016	Esame documentale Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Calcinato (BS)
31/03/2016	Esame documentale Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Calcinato (BS)
03/04/2016	Accesso Ufficio del Territorio



27. **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 valore di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che



potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

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

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

Assunzioni limitative

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono: -

Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono: -

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 (si allega 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. 3 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



- Altro _____

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi



28.

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 29 Sezione – Mappale 117

Sub. - Via Roma, 15 categoria A3 classe I consistenza 7 vani Rendita € 220,53

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 141.418,63 diconsi Euro centoquarantunmilaquattrocentodiciotto virgola sessantatre (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 131.901,16 diconsi Euro centotrentunomilanovecentouno virgola sedici (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 2/5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 29 Sezione – Mappale 123

Sub. 4 Via Roma, 15 categoria A4 classe 4 consistenza 5 vani Rendita € 154,94

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 66.633,27 diconsi Euro sessantaseimilaseicentotren-tatre virgola ventisette (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 62.148,85 diconsi Euro sessantaduemilacentoquarantotto virgola ottantacinque (vedasi analisi estimativa allegato II).



LOTTO 3/5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 36 Sezione - particella 43

Sub. 5 categoria A4 classe 5 consistenza 8 vani Rendita € 289,22

Lotto 3.1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 259.167,62 diconsi Euro duecentocinquantanovemilacentosessantasette virgola sessantadue (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 241.725,64 diconsi Euro duecentoquarantunmilasettecentoventicinque virgola sessantaquattro (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 3.2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 516.860,76 diconsi Euro cinquecentosedicimilaottocentosessanta (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 482.076,03 diconsi Euro quattrocentoottantaduemilasettantasei (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 3.3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 69.577,96 diconsi Euro sessantanovemilacinquecentosettantasette virgola novantasei (vedasi analisi estimativa allegato I)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 64.895,36 diconsi Euro sessantaquattromilaottocentonovantacinque virgola trentasei (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 4/5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 36 Sezione – Mappale 43

Sub. 6 categoria C/3 classe 2 consistenza 310 m² Rendita € 688,44

Lotto 4.1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 89.676,75 diconsi Euro ottantanovemilaseicentosestantasei (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 83.641,51 diconsi Euro ottantatremilaseicentoquarantuno (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 4.2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 152.075,53 diconsi Euro centocinquantaduemilaseicentoquarantuno virgola cinquantatre (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 141.840,85 diconsi Euro centoquarantunmilaottocentoquaranta virgola ottantacinque (vedasi analisi estimativa allegato II).



LOTTO 5/5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 36 Sezione – Mappale 183

Sub. - categoria D/6 classe - consistenza - Rendita € 660,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 212.522,43 diconsi Euro duecentododicimilacinquecentoventidue virgola quarantatre (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 198.219,67 diconsi Euro centonovantottomiladuecentodiciannove virgola sessantasette (vedasi analisi estimativa allegato II).



29. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Brescia

Iscritta all'Ordine / Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e 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: 10/04/2016



30. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Copia titoli autorizzativi
5. Estratti strumenti urbanistici
6. Estratti mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visura per immobile
9. Certificato di stato di famiglia
10. Estremi atto di comodato
11. Verifica dimensionale immobili



LOTTO 3.1

MAPPALE 43 SUB. 5 - FOGLIO 36 - VIA MARSALA, 51		
PORZIONE A - LOTTO 3.1		
Caratteristiche Superficiarie		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Piano terra-Primo	124,12	m ²
Area condominiale scoperta	0,00	m ²
Area condominiale coperta	232,19	m ²
Superficie principale	124,12	m ²
Superficie commerciale	205,39	m ²
Tipologia edile		
Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	60,43%
Superficie Fondaça (SUF)	SUF/SUP	60,43%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	94,90 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 104.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1095,95 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	200,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 226.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1130,00 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	110,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 100.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	909,09 €/m ²



Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico

Caratteristiche immobiliari

- . Stato di conservazione [CON]: caratteristica variabile in base all'effettivo allo stato di conservazione dell'immobile variabile se da ristrutturare [-10%] - in Buona stato [0%] - Ristrutturato [+5%] - Finemente ristrutturato [+10%]. Unità di misura: %
- . Superficie commerciale [SUP]: misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabili. Unità di misura: m²
- . Velustà [VET]: caratteristica variabile in base alla velustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni [0%, 0%, -5%] - da 20 a 40 anni [+5%, 0%, -10%] - oltre 40 anni [+10%, 0%, -15%]. Unità di misura: %
- . Esposizione e vista [ESP]: caratteristica variabile in base all'effettivo all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica [+10%] - esterna [+5%] - Mista [0%] - Interna [-5%] - Completamente interna [-10%]. Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale [PRZ] €	1.095,95	1.130,00	909,09	-
Stato di conservazione [CON] %	5	5	5	5
Superficie commerciale [SUP] m ²	94,90	200,00	110,00	205,39
Velustà [VET] %	0	0	0	10
Esposizione e vista [ESP] %	0	0	0	0

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione [CON]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile [Da ristrutturare - In Buona stato - Ristrutturato - Nuova costruzione]

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$[PRZ] \cdot (100 + [CON]) / 100$$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.150,75	paria € 54,80
Unità B =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.186,50	paria € 56,50
Unità C =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 954,55	paria € 45,45

Prezzi corretti per velustà

Prezzo marginale della caratteristica Velustà [VET]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile

[Ottimo - Normale - Scadente]

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$[PRZ] \cdot (100 + [VET]) / 100$$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.095,95	paria € -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.130,00	paria € -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 909,09	paria € -

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista [ESP]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile

[panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna]

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$[PRZ] \cdot (100 + [CON]) / 100$$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.095,95	paria € -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.130,00	paria € -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 909,09	paria € -

Prezzi medi

Immobile	Prezzi [€]	Sup. commerciale [m ²]	Prezzo medio [€/m ²]
Unità A	€ 1.150,75	1,00	€ 1.150,75
Unità B	€ 1.186,50	1,00	€ 1.186,50
Unità C	€ 954,55	1,00	€ 954,55
Prezzo medio calcolato dalla somma			
Prezzi/Somma Superficie	€ 3.291,79	3,00	€ 1.097,26

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALÉ 123 sub. 4	205,39 m ²	€ 1.261,85
prezzo corretto per stato di conservazione [CON]		€ 259.167,62
prezzo corretto per velustà [VET]		€ 1.152,13 paria € 54,86
prezzo corretto per esposizione e vista [ESP]		€ 1.206,99 paria € 109,73
		€ 1.097,26 paria € -
SOMMARIO		€ 259.167,62



LOTTO 3.2

MAPPALE 43 SUB. 5 - FOGGIO 36 - VIA MARSALA, 51		
PORZIONE A - LOTTO 3.2		
Caratteristiche Superficiarie		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Piano terra-Primo	0,00	m ²
Area condominiale coperta	232,19	m ²
Stalla (adibita a BAR)	228,35	m ²
Fienile	285,68	m ²
Superficie commerciale	409,60	m ²
Tipologia edile		
Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	69,75%
Superficie Fondaco (SUF)	SUF/SUP	69,75%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	94,90 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 104.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1095,95 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	200,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 226.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1130,00 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	110,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 100.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	909,09 €/m ²



Determinazione della variabile Valore Mono-parametrico mediante il procedimento Mono-parametrico

- Caratteristiche immobiliari**
- . Stato di conservazione [CON]: caratteristica variabile in base all'effettiva allo stato di conservazione dell'immobile variabile se da ristrutturare [-10%] - in Buono stato [0%] - Ristrutturato [+5%] - Finemente ristrutturato [+10%]. Unità di misura: %
 - . Superficie commerciale [SUP]: misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabili. Unità di misura: m²
 - . Velustà [VET]: caratteristica variabile in base alla velustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni [0%, 0%, -5%] - da 20 a 40 anni [+5%, 0%, -10%] - oltre 40 anni [+10%, 0%, -15%]. Unità di misura: %
 - . Esposizione e vista [ESP]: caratteristica variabile in base all'effettiva all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica [+10%] - esterna [+5%] - Mista [0%] - Interna [-5%] - Completamente interna [-10%]. Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale [PRZ] €	1.095,95	1.130,00	909,09	-
Stato di conservazione [CON] %	5	5	5	5
Superficie commerciale [SUP] m ²	94,90	200,00	110,00	409,60
Velustà [VET] %	0	0	0	10
Esposizione e vista [ESP] %	0	0	0	0

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione [CON]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile (Da ristrutturare - In Buono stato - Ristrutturato - Nuova costruzione)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] \cdot (100 + [CON]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.150,75 paria	€ 54,80
Unità B =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.186,50 paria	€ 56,50
Unità C =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 954,55 paria	€ 45,45

Prezzi corretti per velustà

Prezzo marginale della caratteristica Velustà [VET]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile (Ottimo - Normale - Scadente)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] \cdot (100 + [VET]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.095,95 paria	€ -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.130,00 paria	€ -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 909,09 paria	€ -

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista [ESP]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile (panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] \cdot (100 + [ESP]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.095,95 paria	€ -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.130,00 paria	€ -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 909,09 paria	€ -

Prezzi medi

Immobile	Prezzi [€]	Sup. commerciale [m ²]	Prezzo medio [€/m ²]
Unità A	€ 1.150,75	1,00	€ 1.150,75
Unità B	€ 1.186,50	1,00	€ 1.186,50
Unità C	€ 954,55	1,00	€ 954,55
Prezzo medio calcolato dalla somma Prezzi/Somma Superficie	€ 3.291,79	3,00	€ 1.097,26

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALÉ 123 sub. 4	409,60 m ²	€ 1.261,85 € 516.860,76
prezzo corretto per stato di conservazione [CON]		€ 1.152,13 paria € 54,86
prezzo corretto per velustà [VET]		€ 1.206,99 paria € 109,73
prezzo corretto per esposizione e vista [ESP]		€ 1.097,26 paria € -

SOMMARIO € 516.860,76



LOTTO 3.3

MAPPALE 43 SUB. 5 - FOGLIO 36 - VIA MARSALA, 51		
PORZIONE B - LOTTO 3.3		
Caratteristiche Superficiali		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Piano terra-Primo	0,00	m ²
Cantina	84,83	m ²
Sottotetto	84,83	m ²
		m ²
Superficie commerciale	55,14	m ²
Tipologia edile		
Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	0,00%
Superficie Fondaco (SUF)	SUF/SUP	0,00%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	94,90 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 104.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1095,95 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	200,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 226.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1130,00 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	110,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 100.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	909,09 €/m ²



Determinazione della variabile Valore Mono-parametrico mediante il procedimento Mono-parametrico

Caratteristiche immobiliari	
. Stato di conservazione [CON]:	caratteristica variabile in base all'effettivo allo stato di conservazione dell'immobile variabile se da ristrutturare (-10%) - in Buono stato (0%) - Ristrutturato (+5%) - Finemente ristrutturato (+10%). Unità di misura: %
. Superficie commerciale [SUP]:	misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabili. Unità di misura: m ²
. Velustà [VET]:	caratteristica variabile in base alla velustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni (0%, 0%, -5%) - da 20 a 40 anni (+5%, 0%, -10%) - oltre 40 anni (+10%, 0%, -15%). Unità di misura: %
. Esposizione e vista [ESP]:	caratteristica variabile in base all'effettivo all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica (+10%) - esterna (+5%) - Mista (0%) - Interna (+5%) - Completamente interna (-10%). Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale [PRZ] €	1.095,95	1.130,00	909,09	-
Stato di conservazione [CON] %	5	5	5	5
Superficie commerciale [SUP] m ²	94,90	200,00	110,00	55,14
Velustà [VET] %	0	0	0	10
Esposizione e vista [ESP] %	0	0	0	0

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione [CON]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile

(Da ristrutturare - In Buono stato - Ristrutturato - Nuova costruzione)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * (100 + [CON]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 1.150,75	paria	€ 54,80
Unità B =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 1.186,50	paria	€ 56,50
Unità C =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 954,55	paria	€ 45,45

Prezzi corretti per velustà

Prezzo marginale della caratteristica Velustà [VET]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile

(Ottimo - Normale - Scadente)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * (100 + [VET]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 1.095,95	paria	€ -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 1.130,00	paria	€ -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 909,09	paria	€ -

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista [ESP]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile

(panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * (100 + [CON]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 1.095,95	paria	€ -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 1.130,00	paria	€ -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€ 909,09	paria	€ -

Prezzi medi

Immobile	Prezzi [€]	Sup. commerciale [m ²]	Prezzo medio [€/m ²]
Unità A	€ 1.150,75	1,00	€ 1.150,75
Unità B	€ 1.186,50	1,00	€ 1.186,50
Unità C	€ 954,55	1,00	€ 954,55
Prezzo medio calcolato dalla somma			
Prezzi/Somma Superficie	€ 3.291,79	3,00	€ 1.097,26

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALÉ 123 sub. 4	55,14 m ²	€ 1.261,85
prezzo corretto per stato di conservazione [CON]		€ 69.577,96
prezzo corretto per velustà [VET]		€ 1.152,13 paria € 54,86
prezzo corretto per esposizione e vista [ESP]		€ 1.206,99 paria € 109,73
		€ 1.097,26 paria € -
SOMMARIO		€ 69.577,96



LOTTO 4.1

MAPPALE 43 SUB. 6 - FOGLIO 36 - VIA MARSALA, 51		
LOTTO 4.1		
Caratteristiche Superficiali		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Piano terra-Primo	56,38	m ²
		m ²
Sottotetto	58,75	m ²
Superficie principale	56,38	m ²
Superficie commerciale	71,07	m ²
Tipologia edile		
Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	79,33%
Superficie Fondaco (SUF)	SUF/SUP	79,33%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	94,90 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 104.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1095,95 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	200,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 226.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	1130,00 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Appartamento ristrutturato
Superficie commerciale (SUP)	110,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 100.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	909,09 €/m ²



Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico

- Caratteristiche immobiliari**
- . Stato di conservazione [CON]: caratteristica variabile in base all'effetto livo alla stato di conservazione dell'immobile variabile da ristrutturare (-10%) - in Buono stato (0%) - Ristrutturata (+5%) - Finemente ristrutturata (+10%). Unità di misura: %
 - . Superficie commerciale [SUP]: misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabili. Unità di misura: m²
 - . Velustà [VET]: caratteristica variabile in base alla velustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni (0%, 0%, -5%) - da 20 a 40 anni (+5%, 0%, -10%) - oltre 40 anni (+10%, 0%, -15%). Unità di misura: %
 - . Esposizione e vista [ESP]: caratteristica variabile in base all'effetto livo all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica (+10%) - esterna (+5%) - Mista (0%) - Interna (-5%) - Completamente interna (-10%). Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale [PRZ] €	1.095,95	1.130,00	909,09	-
Stato di conservazione [CON] %	5	5	5	5
Superficie commerciale [SUP] m ²	94,90	200,00	110,00	71,07
Velustà [VET] %	0	0	0	10
Esposizione e vista [ESP] %	0	0	0	0

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione [CON]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile

(Da ristrutturare - In Buono stato - Ristrutturata - Nuova costruzione)

La formula che determina il prezzo marginale è: $PRZ \cdot (100 + [CON]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.150,75 paria	€ 54,80
Unità B =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.186,50 paria	€ 56,50
Unità C =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 954,55 paria	€ 45,45

Prezzi corretti per velustà

Prezzo marginale della caratteristica Velustà [VET]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile

(Ottimo - Normale - Scadente)

La formula che determina il prezzo marginale è: $PRZ \cdot (100 + [VET]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.095,95 paria	€ -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.130,00 paria	€ -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 909,09 paria	€ -

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista [ESP]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile

(panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna)

La formula che determina il prezzo marginale è: $PRZ \cdot (100 + [CON]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.095,95 paria	€ -
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 1.130,00 paria	€ -
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€ 909,09 paria	€ -

Prezzi medi

Immobile	Prezzi [€]	Sup. commerciale [m ²]	Prezzo medio [€/m ²]
Unità A	€ 1.150,75	1,00	€ 1.150,75
Unità B	€ 1.186,50	1,00	€ 1.186,50
Unità C	€ 954,55	1,00	€ 954,55
Prezzo medio calcolato della somma			
Prezzi/Somma Superficie	€ 3.291,79	3,00	€ 1.097,26

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALE 123 sub. 4	71,07 m ²	€ 1.261,85
prezzo corretto per stato di conservazione [CON]		€ 89.676,75
prezzo corretto per velustà [VET]		€ 1.152,13 paria € 54,86
prezzo corretto per esposizione e vista [ESP]		€ 1.206,99 paria € 109,73
		€ 1.097,26 paria € -
SOMMARIO		€ 89.676,75

LOTTO 4.2

MAPPALE 43 SUB. 6 - FOG LIO 36 - VIA MARSALA, 51		
LOTTO 4.2		
Caratteristiche Superficiali		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Piano terra-Primo	263,06	m ²
		m ²
Superficie principale	263,06	m ²
Superficie commerciale	263,06	m ²
Tipologia edile		
Indice superficiale	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	100,00%
Superficie Fondaco (SUF)	SUF/SUP	100,00%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Capannone/laboratorio artigianale
Superficie commerciale (SUP)	1000,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 530.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	530,00 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Capannone/laboratorio artigianale
Superficie commerciale (SUP)	1900,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 1.200.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	631,58 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Capannone/laboratorio artigianale
Superficie commerciale (SUP)	1100,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 630.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	572,73 €/m ²



Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico

- Caratteristiche immobiliari**
- . Stato di conservazione [CON]: caratteristica variabile in base all'effettiva allo stato di conservazione dell'immobile variabile da ristrutturare [-10%] - in Buono stato [0%] - Ristrutturato [+5%] - Finemente ristrutturato [+10%]. Unità di misura: %
 - . Superficie commerciale [SUP]: misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabili. Unità di misura: m²
 - . Velustà [VET]: caratteristica variabile in base alla velustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni [0%, 0%, -5%] - da 20 a 40 anni [+5%, 0%, -10%] - oltre 40 anni [+10%, 0%, -15%]. Unità di misura: %
 - . Esposizione e vista [ESP]: caratteristica variabile in base all'effettiva all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica [+10%] - esterna [+5%] - Mista [0%] - Interna [-5%] - Completamente interna [-10%]. Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale [PRZ] €	530,00	631,58	572,73	-
Stato di conservazione [CON] %	0	0	0	0
Superficie commerciale [SUP] m ²	1000,00	1900,00	1100,00	263,06
Velustà [VET] %	0	0	0	0
Esposizione e vista [ESP] %	10	10	10	0

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione [CON]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile (Da ristrutturare - In Buono stato - Ristrutturato - Nuova costruzione)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] \cdot (100 + [CON]) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	530,00	paria	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	631,58	paria	€	-
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	572,73	paria	€	-

Prezzi corretti per velustà

Prezzo marginale della caratteristica Velustà [VET]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile (Ottimo - Normale - Scadente)

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$[PRZ] \cdot (100 + [VET]) / 100$$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	530,00	paria	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	631,58	paria	€	-
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	572,73	paria	€	-

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista [ESP]

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile (panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna)

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$[PRZ] \cdot (100 + [ESP]) / 100$$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	10,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	583,00	paria	€	53,00
Unità B =	10,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	694,74	paria	€	63,16
Unità C =	10,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	630,00	paria	€	57,27

Prezzi medi

Immobile	Prezzi [€]	Sup. commerciale [m ²]	Prezzo medio [€/m ²]
Unità A	€ 530,00	1,00	€ 530,00
Unità B	€ 631,58	1,00	€ 631,58
Unità C	€ 572,73	1,00	€ 572,73
Prezzo medio calcolato dalla somma Prezzi/Somma Superficie	€ 1.734,31	3,00	€ 578,10

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALÉ 123 sub. 4	263,06 m ²	€ 578,10
prezzo corretto per stato di conservazione [CON]		€ 152.075,53
prezzo corretto per velustà [VET]		€ 578,10 paria €
prezzo corretto per esposizione e vista [ESP]		€ 578,10 paria €

SOMMARIO € 152.075,53



LOTTO 5

MAPPALE 183 - FOGGIO 36 - VIA MARSALA, 51		
Caratteristiche Superficiali		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Impianto sportivo	942,42	m ²
		m ²
Carte esclusiva	1.339,85	m ²
Superficie principale	942,42	m ²
Superficie commerciale	1076,41	m ²
Tipologia edile		
Indice superficiale	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale [SUP]	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	87,55%
Superficie Fondaco [SUF]	SUP/SUP	87,55%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Casa.it
Destinazione	Terreno agricolo
Superficie commerciale [SUP]	20.169,00 m ²
Fonte dato	Casa.it
Prezzo totale	€ 603.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	29,90 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Casa.it
Destinazione	Terreno agricolo
Superficie commerciale [SUP]	3.260,00 m ²
Fonte dato	Casa.it
Prezzo totale	€ 64.697,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	19,84 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Terreno agricolo
Superficie commerciale [SUP]	160.000,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 110.000,00
Data	10/04/2016
Prezzo medio a m ²	0,69 €/m ²

VALUTAZIONE COSTO REALIZZAZIONE CAMPO DA CALCETTO

PREPARAZIONE TERRENO	€	90.000,00
ISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE	€	25.000,00
IMPIANTI ELETTRICI	€	10.000,00
COPERTURA	€	70.000,00
RIFINITURE	€	5.000,00
SOMMARIO	€	190.000,00



Determinazione della variabile Valore Mono-parametrica mediante il procedimento Mono-parametrico

Caratteristiche immobiliari	
. Stato di conservazione [CON]:	caratteristica variabile in base all'effettivo allo stato di conservazione dell'immobile variabile da ristrutturare [-10%] - in Buono stato [0%] - Ristrutturato [+5%] - Finemente ristrutturato [+10%]. Unità di misura: %
. Superficie commerciale [SUP]:	misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabili. Unità di misura: m ²
. Vetustà [VET]:	caratteristica variabile in base alla vetustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni [0%, 0%, -5%] - da 20 a 40 anni [+5%, 0%, -10%] - oltre 40 anni [+10%, 0%, -15%]. Unità di misura: %
. Esposizione e vista [ESP]:	caratteristica variabile in base all'effettivo all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica [+10%] - esterna [+5%] - Mista [0%] - Interna [-5%] - Completamente interna [-10%]. Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale [PRZ] €	29,90	19,84	0,69	-
Stato di conservazione [CON] %	0	0	0	0
Superficie commerciale [SUP] m ²	20168,00	3260,00	16000,00	1076,41
Vetustà [VET] %	0	0	0	0
Esposizione e vista [ESP] %	0	0	-10	0

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione [CON]
 Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile
 (Da ristrutturare - In Buono stato - Ristrutturato - Nuova costruzione)

La formula che determina il prezzo marginale è: $PRZ \cdot (100 + CON) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	29,90 paria	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	19,84 paria	€	-
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	0,69 paria	€	-

Prezzi corretti per vetustà

Prezzo marginale della caratteristica Vetustà [VET]
 Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile
 (Ottimo - Normale - Scadente)

La formula che determina il prezzo marginale è: $PRZ \cdot (100 + VET) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	29,90 paria	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	19,84 paria	€	-
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	0,69 paria	€	-

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista [ESP]
 Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile
 (panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna)

La formula che determina il prezzo marginale è: $PRZ \cdot (100 + CON) / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	29,90 paria	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	19,84 paria	€	-
Unità C =	-10,00 da cui il relativo prezzo corretto paria	€	0,62 paria	€	0,07

Prezzi medi

Immobile	Prezzi [€]	Sup. commerciale [m ²]	Prezzo medio [€/m ²]
Unità A	€ 29,90	1,00	€ 29,90
Unità B	€ 19,84	1,00	€ 19,84
Unità C	€ 0,69	1,00	€ 0,69
Prezzo medio calcolato dalla somma Prezzi/Somma Superficie	€ 50,43	3,00	€ 16,81

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALÉ 123 sub. 4	1339,85 m ²	€ 22.522,43
prezzo corretto per stato di conservazione [CON]		€ 16,81 paria € -
prezzo corretto per vetustà [VET]		€ 16,81 paria € -
prezzo corretto per esposizione e vista [ESP]		€ 16,81 paria € -
Solo terreno		€ 22.522,43
Impianto sportivo		€ 190.000,00
SOMMARIO		€ 212.522,43

