

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: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: Stori Andrea
Con studio in Via Diaz, 9 – Brescia (BS)
c/o Avv. R. Frau
Fax. + 39 0386 44625
E mail andrea.stori@mantova.pecavvocati.it

2° Creditore procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. DLLMRC64L22B157T

Esperto incaricato: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. DLLMRC64L22B157T
Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec studiomega.fen@pec.gierreti.it



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

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto 1° Creditore	: 11/12/2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 28/01/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 13/04/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 13/05/2016
Nomina dell'esperto 2° Creditore	: 22/03/2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 26/03/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 13/04/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 13/05/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione LOTTO 5	: 27/05/2022
Udienza per la definizione delle modalità di vendita:	: 28/06/2022



Identificazione dei lotti

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: OMISSIS

Diritto di proprietà OMISSIS

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

Più probabile valore in libero mercato (valutazione al 2016): Euro 107.522,43
(centosette milacinquecentoventidue virgola quarantatre)

Più probabile valore in libero mercato (valutazione al 2022): Euro 118.700,00
(centodiciottomilasettecento virgola zero)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta – valutazione al 2016) Euro 100.286,17
(centomiladuecentottantasei virgola diciassette)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta – valutazione al 2022) Euro 110.711,49
(centodiecimilasettecentoundici virgola quarantanove)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di scarso interesse commerciale, a carattere sportivo/ricreativo (presente la sola pavimentazione in sintetico del campo da calcetto), localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, privo di copertura con telo in pvc.



Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 5 di 5

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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:



Indice

1. Inquadramento dell'immobile – Lotto 5 di 5	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 5 di 5	9
3. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 5 di 5	15
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2 Rispondenza catastale	19
3.3 Verifica della titolarità	21
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 5 di 5	23
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 5 di 5	24
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini	25
7. Analisi estimativa	27
8. Riepilogo dei valori di stima	30
9. Dichiarazione di rispondenza	31
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	32



1. 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 : -
- Solai : -
- Copertura : -
- Murature perimetrali : -
- Coibentazioni/Isolamenti : -
- Divisori tra unità : -
- Infissi esterni : -
- Infissi interni : -
- Pavimenti e rivestimenti : prato sintetico
- Impianto riscaldamento : -
- Impianto sanitario : -
- Impianto gas : -
- Impianto elettrico : -
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : -
- Fonti rinnovabili : -
- Finiture esterne: : -
- N. totale piani : -
- Altro : /

- Dimensione**
 - piccola
 - media
 - grande



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 5 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di campo da calcetto con fondo in sintetico all'interno di corte esclusiva.

Identificazione catastale PARTICELLA 183 – FG. 36

- Comune Censuario Calcinato

- Tipologia | Catasto Terreni
 Fabbricati

- Identificativo Sezione : –
 Foglio : 36
 Particella : 183
 subalterno : -

Confini Indicare i confini catastali

- Nord : strada comunale
- Sud : mappale n. 46
- Est : mappale n. 47
- Ovest : mappale n. 43

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
25/05/2022

Criterio di misurazione

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

Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale	m ²	942,42		
=22,60x41,70=				
Superficie secondarie				
			Indice mercantile	Superficie ragguagliata
□ Balcone	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Terrazza	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Veranda	m ²		60,00 %	0,00 m ²
□ Soffitta	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Mansarda	m ²		80,00 %	0,00 m ²
□ Soppalco	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Loggiato	m ²		35,00 %	0,00 m ²
□ Taverna	m ²		60,00 %	0,00 m ²
□ Cantina	m ²		40,00 %	0,00 m ²
□ Sgombero	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Portico	m ²		35,00 %	0,00 m ²
□ Autorimessa (box)	m ²		50,00 %	0,00 m ²
□ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
□ Posto auto coperto (tettoia)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
□ Posto auto scoperto	m ²		10,00 %	0,00 m ²
□ Area esclusiva	m ²	1.339,85	10,00 %	133,98 m ²
□ Area condominiale scoperta	m ²		5,00 %	0,00 m ²
□ Area condominiale coperta	m ²		35,00 %	0,00 m ²
□ 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) -
 - Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: -

- 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) _____
 Assente

– Idraulico Presente : Vetustà (anni) _____
 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**



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

3.1 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

- All’atto dell’accesso documentale era stata riscontrata 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 autorizzava 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 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 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, attualmente privo di copertura.

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..

Si precisa che allo stato attuale, in sede di riesame dello stato dei luoghi, la struttura di copertura dell'impianto non è più presente in loco, pertanto l'immobile risulta dotato della sola pavimentazione in sintetico per il gioco del calcetto. L'area risulta attualmente attribuita nel Piano dei Servizi alla zona S1 – Piano dei Servizi e precisamente alle Attrezzature Collettive AC1-2 – Attrezzature sportive - Centri culturali (Variante al P.G.T. del luglio 2018).



3.2 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

24/05/2022



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 risulta aggiornata la scheda catastale a seguito dello smantellamento della copertura

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro 500,00.

Note



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Successione legittima per la quota di 1/1 a OMISSIS
- 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 Intera [1/1] OMISSIS
-

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

Contratto di comodato del 24.01.2005 Registrato a Montichiari al n. 239 Serie 3 in data 28.01.2005 a favore OMISSIS

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 comodato a favore “Olimpia Center S.A.S. di Lancini G. & 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



4. 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: OMISSIS

- 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 OMISSIS:

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



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

Nessuno.



6. 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 ed in data 20.05.2022 per variato stato dei luoghi del lotto 5 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommara 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
20/05/2022	Richiesta valutazione lotto 5 dopo la rimozione delle strutture sportive di altra proprietà
24/05/2022	Accesso atti Ufficio Agenzia del Territorio e Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Calcinato
25/05/2022	Sopralluogo Lotto 5



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni 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



8. Riepilogo dei valori di stima

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** (valutazione al 2016) viene di fatto quantificato in € 107.522,43 dicensi Euro centosettemilacinquecentoventidue virgola quarantatre (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore in libero mercato** (valutazione al 2022) viene di fatto quantificato in € 118.700,00 dicensi Euro centodiciottomilasettecento virgola zero (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valutazione al 2016) o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 100.286,17 dicensi Euro centomiladuecentottantasei virgola diciassette (vedasi analisi estimativa allegato III).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valutazione al 2016) o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 110.711,49 dicensi Euro centodiecimilasettecentoundici virgola quarantanove (vedasi analisi estimativa allegato IV).



9. 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: 27/05/2022



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I) – LOTTO 5 - anno 2016
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I) – LOTTO 5 - anno 2022
3. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II) – LOTTO 5 - anno 2016
4. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II) – LOTTO 5 - anno 2022
5. Elaborati fotografici degli esterni
6. Estratti strumenti urbanistici
7. Visura per immobile
8. Verifica dimensionale immobili



ALLEGATI AL 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

Anagrafica

1° Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: Stori Andrea
Con studio in Via Diaz, 9 – Brescia (BS)
c/o Avv. R. Frau
Fax. + 39 0386 44625
E mail andrea.stori@mantova.pecavvocati.it

2° Creditore procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. DLLMRC64L22B157T

Esperto incaricato: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. DLLMRC64L22B157T



Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec studiomega.fen@pec.gierreti.it

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

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto 1° Creditore	: 11/12/2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 28/01/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 13/04/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 13/05/2016
Nomina dell'esperto 2° Creditore	: 22/03/2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 26/03/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 13/04/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 13/05/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione LOTTO 5	: 27/05/2022
Udienza per la definizione delle modalità di vendita:	: 28/06/2022



Indice

1.	Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – LOTTO 5 – anno 2016.....	4
2.	Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – LOTTO 5 – anno 2022.....	7
3.	Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata – LOTTO 5 – anno 2016	10
4.	Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata – LOTTO 5 – anno 2022	11
5.	Elaborati fotografici degli esterni.....	12
6.	Estratti strumenti urbanistici.....	13
7.	Estratti Mappa catastale	16
8.	Visure per immobile	18
9.	Verifiche dimensionali immobili.....	20



1. Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – LOTTO 5 – anno 2016

MAPPALÈ 183 - FOGLIO 36 - VIA MARSALA, 51		
Caratteristiche Superficiali		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Impianto sportivo	942,42	m ²
		m ²
Corte esclusiva	1339,85	m ²
Superficie principale	942,42	m ²
Superficie commerciale	1076,41	m²
Tipologia edile		
Indice superficiale	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	87,55%
Superficie Fondaco (SUF)	SUF/SUP	87,55%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Casa.it
Destinazione	Terreno agricolo
Superficie commerciale (SUP)	20168,00 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)	3260,00 m ²
Fonte dato	Casa.it
Prezzo totale	€ 64 687,00
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)	160000,00 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	€	80 000,00
RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE	€	-
IMPIANTI ELETTRICI	€	-
COPERTURA	€	-
RIFINITURE	€	5 000,00
SOMMANO	€	85 000,00



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 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 stabiliti. Unità di misura: m²
- . 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	160000,00	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: $[PRZ] * -[100+(CON)]/100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

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

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: $[PRZ] * -[100+(VET)]/100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

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

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	€	29,90	pari a	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	19,84	pari a	€	-
Unità C =	-10,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	0,62	pari a	-€	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			
MAPPALE 123 sub. 4	1339,85 m ²	€ 16,81	€ 22 522,43		
prezzo corretto per stato di conservazione (CON)			€ 16,81	pari a	€ -
prezzo corretto per vetustà (VET)			€ 16,81	pari a	€ -
prezzo corretto per esposizione e vista (ESP)			€ 16,81	pari a	€ -
Solo terreno			€ 22 522,43		
Impianto sportivo			€ 85 000,00		
SOMMANO			€ 107 522,43		



2. Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – LOTTO 5 – anno 2022

MAPPALE 183 - FOGLIO 36 - VIA MARSALA, 51		
Caratteristiche Superficiali		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Impianto sportivo	942,42	m ²
		m ²
Corte esclusiva	1339,85	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)	SUF/SUP	87,55%

Immobili campione d'indagine

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare.it
Destinazione	Terreno agricolo
Superficie commerciale (SUP)	950,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 40 000,00
Data	27/05/2022
Prezzo medio a m ²	42,11 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Tecnocasa
Destinazione	Terreno agricolo
Superficie commerciale (SUP)	4300,00 m ²
Fonte dato	Tecnocasa
Prezzo totale	€ 75 000,00
Data	27/05/2022
Prezzo medio a m ²	17,44 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Immobiliare Casa Mia
Destinazione	terreno agricolo
Superficie commerciale (SUP)	13200,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare Casa Mia
Prezzo totale	€ 210 000,00
Data	27/05/2022
Prezzo medio a m ²	15,91 €/m ²

VALUTAZIONE COSTO REALIZZAZIONE CAMPO DA CALCETTO

PREPARAZIONE TERRENO	€	80 000,00
RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE	€	-
IMPIANTI ELETTRICI	€	-
COPERTURA	€	-
RIFINITURE	€	5 000,00
SOMMANO	€	85 000,00



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 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 stabiliti. Unità di misura: m²
- . 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) €	42,11	17,44	15,91	-
Stato di conservazione (CON) %	0	0	0	0
Superficie commerciale (SUP) m ²	950,00	4300,00	13200,00	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: $[PRZ]*-[100+(CON)]/100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	42,11	pari a
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	17,44	pari a
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	15,91	pari a

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: $[PRZ]*-[100+(VET)]/100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	42,11	pari a
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	17,44	pari a
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	15,91	pari a

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	€	42,11	pari a
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	17,44	pari a
Unità C =	-10,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	14,32	pari a



Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Unità A	€ 42,11	1,00	€ 42,11
Unità B	€ 17,44	1,00	€ 17,44
Unità C	€ 15,91	1,00	€ 15,91
Prezzo medio calcolato dalla somma Prezzi/Somma Superficie	€ 75,46	3,00	€ 25,15

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALE 123 sub. 4	1339,85 m ²	€ 25,15 € 33 700,00
prezzo corretto per stato di conservazione (CON)		€ 25,15 pari a
prezzo corretto per vetustà (VET)		€ 25,15 pari a
prezzo corretto per esposizione e vista (ESP)		€ 25,15 pari a
Solo terreno		€ 33 700,00
Impianto sportivo		€ 85 000,00
SOMMANO		€ 118 700,00



3. Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata – LOTTO 5 – anno 2016

MAPPALE 183 - FOGLIO 36

Considerando il bene con un valore di mercato stimato in

€ 107.522,43

nel Tribunale di Brescia dove i beni si vendono mediamente dopo 20 aste (5% ogni asta), pari ad anni 7, avremo:

$VVF = VdM \times 1/qn = € 100.000 \times 1/q7 = € 100.000 \times 0.7628 =$

€ 107.522,43 $\times 1/q7 = € 107.522,43 \times 1/0,9327 = € 100.286,17$

Tale valore costituisce il più probabile “valore di vendita forzata” in base al timing delle aste presenti nel tribunale di riferimento.



4. Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata – LOTTO 5 – anno 2022

MAPPALE 183 - FOGLIO 36

Considerando il bene con un valore di mercato stimato in

€ 118 700,00

nel Tribunale di Brescia dove i beni si vendono mediamente dopo 20 aste (5% ogni asta) , pari ad anni 7, avremo:

VVF = VdM X 1/qn = € 100.000 x 1/q7 = € 100.000 x 0.7628 =

€ 118 700,00 x 1/q⁷ = € 118 700,00 x 1/ 0,9327 = € 110 711,49

Tale valore costituisce il più probabile "valore di vendita forzata" in base ai timing delle aste presenti nel tribunale di riferimento.



5. Elaborati fotografici degli esterni

LOTTO 5



Fotografia 1 – Vista del lato sud dell'immobile da sud in Via Prati



Fotografia 2 – Vista del lato sud dell'immobile da nord in Via Prati

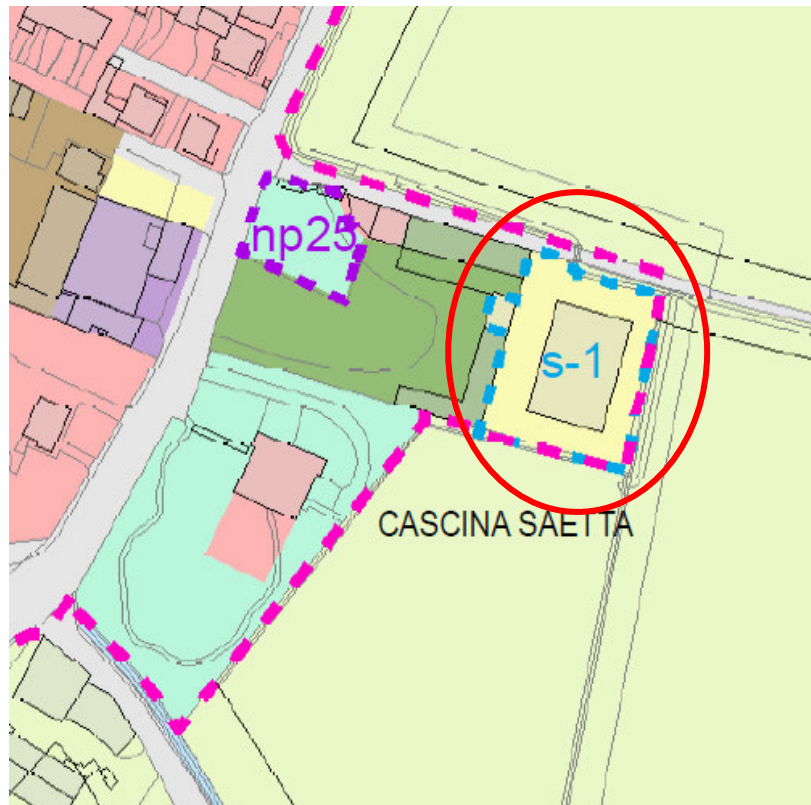


6. Estratti strumenti urbanistici

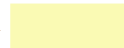
Lotto 5

Estratto P.G.T. 2018 – Tav. PDR1 Var2 Sud – Piano delle Regole

Zona S1 – strutture di interesse pubblico



Ambiti a servizi



SP - Servizio pubblico da Piano dei Servizi



PPRIV - Parcheggio privato

PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA PIANO DEI SERVIZI



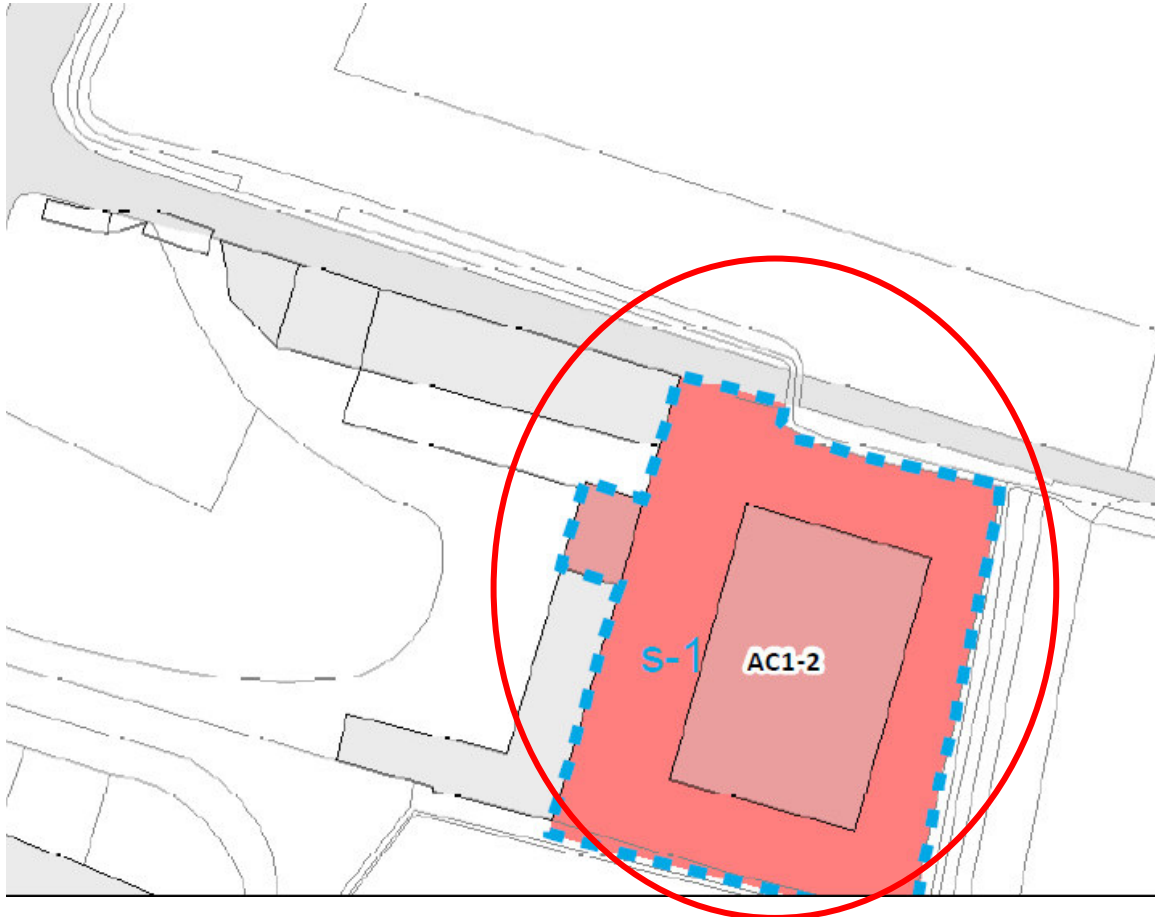
Norme particolari per strutture di interesse pubblico (vedasi Piano dei Servizi)



Lotto 5

Estratto P.G.T. 2018 – Tav. PDS2f Var2 – Piano dei Servizi

Zona AC1-2 – Attrezzature sportive – centri culturali



SERVIZI ESISTENTI

Attrezzature collettive



AC1 - Attrezzature sportive

SERVIZI IN PROGETTO

Attrezzature collettive



AC1 - Attrezzature sportive



AC2 - Centri culturali




Lotto 5

Estratto P.G.T. 2018 – ALL-GEO04b-Var2 – Carta dei Vincoli





VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA


Reticolo Idrico Principale - Fiume Chiese.

 Fascia ad alto grado di tutela 10 m.


Reticolo Idrico Minore Comunale.

 Fascia ad alto grado di tutela 10 m.


 Fascia ad alto grado di tutela 4 m.


 Fascia ad alto grado di tutela 1 m.

Reticolo Idrico Consortile.

 Fascia di competenza 10 m.

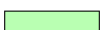
Reticolo Idrico Minore Comunale - Gestione Roggia Desa.

 Fascia di rispetto e tutela 4 m.

 Fascia di rispetto e tutela 1 m.

Ambito territoriale RSP

 Aree potenzialmente Interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)

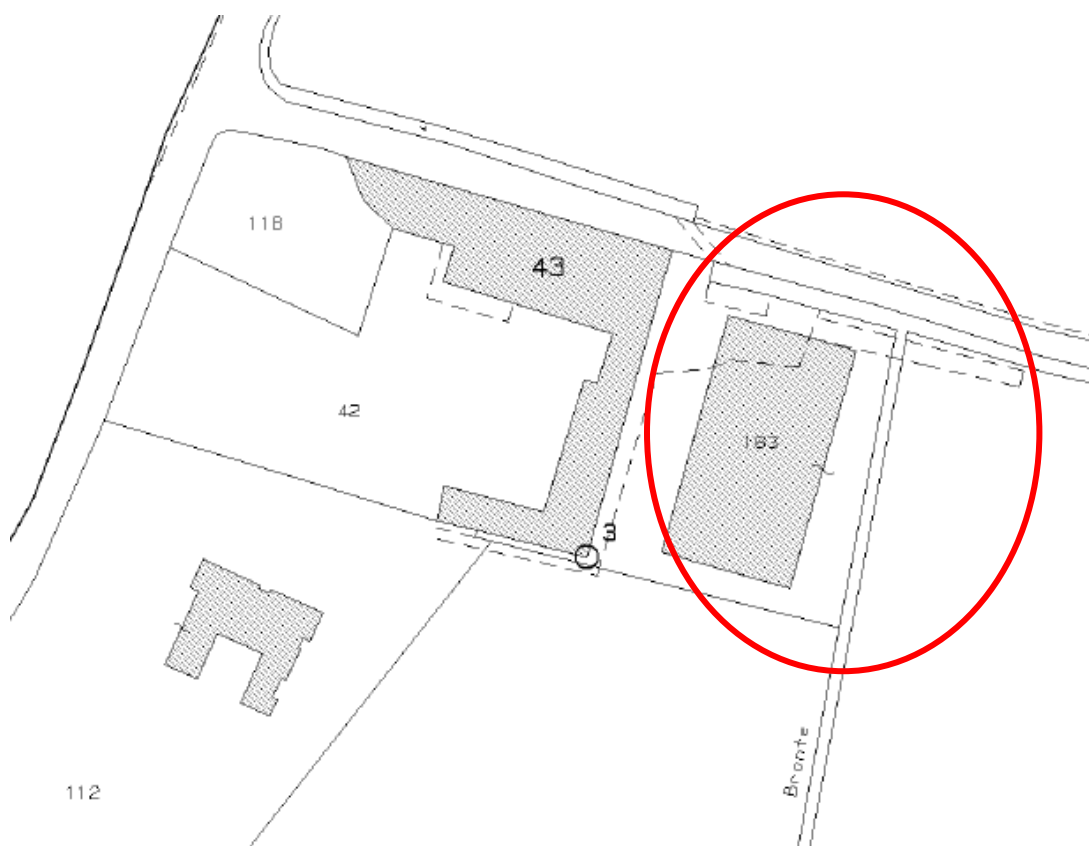
 Aree potenzialmente Interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)



7. Estratti Mappa catastale

Lotto 5

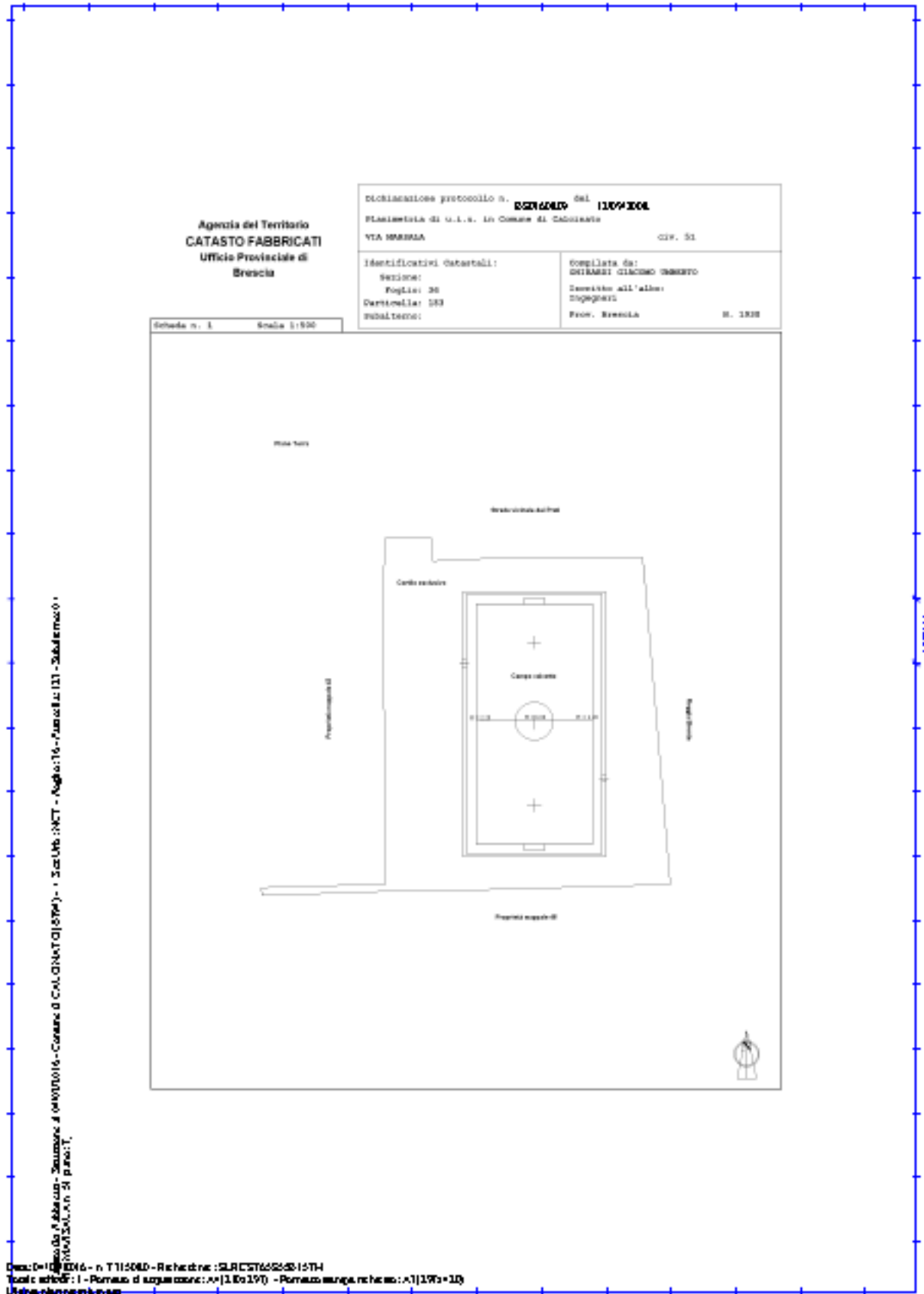
Estratto NCT – foglio 36 mappale n. 183



Lotto 5/5

NC.T. Foglio 36 mappale 183

Doc: 0101016 - n T115040 - Richiede: SURCST65535-15TH



8. Visure per immobile



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/05/2022
Ora: 16:20:38
Numero Pratica: T346231/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CALCINATO (B394) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 36 Particella 183**

Classamento:

Rendita: **Euro 660,00**

Categoria **D/6³⁾**

Indirizzo: VIA MARSALA n. 51 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2009 Pratica n. BS0249230 in atti dal 30/06/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24866.1/2009)

Annotazioni: MOD. 98 RETTIFICA IDENTIFICATIVO-OMESSA SEZIONE NCT CON DOCFA PROT. 360809 DEL 12/09/08; Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **CALCINATO (B394) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 36 Particella 183**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CALCINATO (B394) (BS)**
Foglio **36 Particella 183**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2009 Pratica n. BS0249230 in atti dal 30/06/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24866.1/2009)

Annotazioni: MOD. 98 RETTIFICA IDENTIFICATIVO-OMESSA SEZIONE NCT CON DOCFA PROT. 360809 DEL 12/09/08

> Indirizzo

VIA MARSALA n. 51 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2009 Pratica n. BS0249230 in atti dal 30/06/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24866.1/2009)

Annotazioni: MOD. 98 RETTIFICA IDENTIFICATIVO-OMESSA SEZIONE NCT CON DOCFA PROT. 360809 DEL 12/09/08





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/05/2022
Ora: 16:20:38
Numero Pratica: T346231/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 660,00**
Categoria **D/6^a**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
30/06/2009 Pratica n. BS0249230 in atti dal 30/06/2009
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
24866.1/2009)

Annotazioni: MOD. 98 RETTIFICA IDENTIFICATIVO-
OMESSA SEZIONE NCT CON DOCFA PROT. 360809
DEL 12/09/08; Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

1. del 30/06/2009 Pratica n. BS0249230 in atti dal
30/06/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 24866.1/2009)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)



9. Verifiche dimensionali immobili

Lotto 5/5

NC.T. Foglio 36 mappale 183

