

# ***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. 628/2020**

Giudice delegato: **Dott. CANALI GIANLUIGI**

#### **Anagrafica**

Creditore precedente

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati

**...omissis...**

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data della stima:



Esperto incaricato

**Geom. Angelo Gabriele Manenti**

P.zza Europa n. 1/3

25030 Comezzano-Cizzago (BS)

C.f.: MNN NLG 45R15 C332X

Tel +39 030.7146690

Fax +39 030.7146690

Mail: [geometra.manenti@libero.it](mailto:geometra.manenti@libero.it)

Pec: [angelo.gabriele.manenti@geopec.it](mailto:angelo.gabriele.manenti@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri di BS

nr. 2785

*Timbro e firma* \_\_\_\_\_

**Date**

Nomina dell'esperto : 28/05/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 11/06/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione (prevista) : 21/12/2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 11/02/2021

## **Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1/4 Immobile in Comune di BRANDICO**

### **Descrizione sintetica:**

Trattasi di una area urbana a margine di Via Gallo, attualmente utilizzata come area di sosta di uso pubblico. Non è recintata e risulta essere pavimentata con massetto di asfalto.

### **Ubicazione:**

Comune di Brandico (B120) (BS), Via Gallo s.n.c.

### **Identificativi catastali:**

Fg. NCT/4 – Mapp. 296 – Sub. 24 – cat. F/1a – Consistenza mq. 20

### **Quota di proprietà:**

Proprietà 1/1

### **Divisibilità dell'immobile:**

L'immobile non è divisibile.

### **Più probabile valore in libero mercato**

Valore Intero: 00,00 (euro Zero/00),

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Valore Intero: € 00,00 (euro Zero/00)

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

L'unità oggetto di stima è una porzione di Area Urbana esterna ad un Condominio, a margine di Via gallo, di fatto è un allargamento della stessa sede stradale, all'attualità utilizzata dai vari Condomini come parcheggio. Per quanto sopra l'immobile risulta non commerciabile.

## **Audit documentale e Due Diligence**

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

## **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

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

## **Limitazioni**

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

**LOTTO NR. 2/4 Immobile in Comune di BRANDICO**

**Descrizione sintetica:**

Trattasi di una area facente parte di un Piano di lottizzazione denominato "Borgo della Vigna" che prevede la ubicazione di ambiti territoriali con destinazione prevalentemente residenziale, soggetti a P.A. già convenzionati.

**Ubicazione:**

Comune di Brandico (B120) (BS), "Borgo della Vigna" Via G. Galilei s.n.c.

**Identificativi catastali:**

Fg. 5-Mapp. 692-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 774 mq. - R.D. € 7.40 - R.A. € 8.39  
Fg. 5-Mapp. 693-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 774 mq. - R.D. € 6.32 - R.A. € 7.17  
Fg. 5-Mapp. 695-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 730 mq. - R.D. € 6.97 - R.A. € 7.92  
Fg. 5-Mapp. 704-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 38 mq. - R.D. € 0.36 - R.A. € 0.41  
Fg. 5-Mapp. 705-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 69 mq. - R.D. € 0.75 - R.A. € 0.86  
Fg. 5-Mapp. 707-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 123 mq. - R.D. € 1.18 - R.A. € 1.33  
Fg. 5-Mapp. 708-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 36 mq. - R.D. € 0.34 - R.A. € 0.39  
Fg. 5-Mapp. 709-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 63 mq. - R.D. € 0.60 - R.A. € 0.68  
Fg. 5-Mapp. 710-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 87 mq. - R.D. € 0.83 - R.A. € 0.94  
Fg. 5-Mapp. 711-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 85 mq. - R.D. € 0.81 - R.A. € 0.92  
Fg. 5-Mapp. 717-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 780 mq. - R.D. € 7.45 - R.A. € 8.46  
Fg. 5-Mapp. 718-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 585 mq. - R.D. € 5.59 - R.A. € 6.34  
Fg. 5-Mapp. 719-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 625 mq. - R.D. € 5.97 - R.A. € 6.78  
Fg. 5-Mapp. 720-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 615 mq. - R.D. € 5.88 - R.A. € 6.67

**Quota di proprietà:**

...omissis... - proprietà 1000/1000.

**Divisibilità dell'immobile:**

Gli immobili sono divisibili.

**Più probabile valore in libero mercato**

Valore Intero: 380.000,00 (euro trecentottantamila/00),

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

Valore dei sopra elencati mappali: € 270.000,00,00 (euro duecentosettantamila/00)

**Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:**

Trattasi di lotti di terreno edificabile posto all'interno di un P.A. già convenzionato.

I mappali 704-705-707-708-709-710-711 di complessivi mq. 511 sono da norma di piano destinati a strada privata all'interno del comparto, dovranno essere assegnati ai vari mappali prospicienti i quali ne usufruiranno esclusivamente per il calcolo della potenzialità edificatoria da inglobare ai loro lotti edificabili. Questa limitazione comporta la convenienza commerciale ad assegnare tutto il comparto ad un unico acquirente, il quale dovrà organizzare il completamento urbanizzativo della strada privata e la predisposizione della necessaria distribuzione dell'impiantistica interrata che dovrà essere asservita alle future Costruzioni.

I mappali 692-693-695-717-718-719-720 per complessivi mq. 4770,00 sono di fatto lotti liberi all'edificazione e regolamentati dalle prescrizioni dell'Art. 23 della normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Brandico.

Indici Edificatori: Art. 23 N.T.A.:

Indice Fondiario (IF): mc/mq. 1,50

Rapporto del verde permeabile: 30% della superficie fondiaria

Altezze massime consentite: (H) ml. 7,00 ultimo solaio orizzontale

ml. 8,00 media ultimo solaio inclinato

**LE AREE SONO EDIFICABILI E SONO COMMERCIALI.**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato dal proprietario  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**LOTTO NR. 3/4 Immobile in Comune di BRANDICO**

**Descrizione sintetica:**

Trattasi di un Fabbricato al rustico che ha interessato per la sua edificazione i mappali 694 e 706 di complessivi mq. 796,00 all'interno del Piano di lottizzazione sopra indicato al lotto 3/4.

Detto Fabbricato è all'attualità composto dalla sola struttura ferma al rustico in quanto la costruzione è stata sospesa con Ordinanza del responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Brandico in data 22/02/2013.

**Ubicazione:**

Comune di Brandico (B120) (BS), "Borgo della Vigna" Via G. Galilei s.n.c.

**Identificativi catastali**

Fg. 5-Mapp. 694-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 696 mq. - R.D. € 6.65 - R.A. € 7.55

Fg. 5-Mapp. 706-SEM IRR. - Cl. 1- Sup. 100 mq. - R.D. € 0.96 - R.A. € 1.08

**Quota di proprietà:**

...omissis...

**Divisibilità dell'immobile:**

Gli immobili sono divisibili.

**Più probabile valore in libero mercato**

Valore Intero: € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

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

Valore Intero: € 120.000,00 (euro centoventimila/00)

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

Trattasi di lotto di terreno edificabile di mq. 696,00 recintabili e di mq. 100,00 da lasciare a parziale realizzazione della strada privata, per un totale di mq. 796, posti all'interno di un P.A. già convenzionato, (vedasi descrizione al lotto 2/4), con soprastante fabbricato Rustico di mq 378.00.00 distribuiti su due Piani fuori terra, (sono previsti n. 2 Appartamenti), con rispettivi Garage, Portico e Loggia. Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

**Audit documentale e Due Diligence**

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

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

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

**Limitazioni**

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

**LOTTO NR. 4/4 Immobile in Comune di FLERO**

**Descrizione sintetica:**

Trattasi di un Appartamento posto in un Fabbricato denominato "CONDOMINIO CORTE LAMETTI". Detto appartamento posizionato al primo piano della palazzina posta ad Est del complesso immobiliare. La superficie dell'appartamento occupa di fatto gli spazi che, all'origine e negli elaborati di progetto costituivano la dotazione di 2 Appartamenti. Di fatto l'alloggio ha possibilità di entrata e di uscita su due vani scala. All'Appartamento sono assegnati in esclusivo n. 3 ripostigli e n. 2 garage al piano interrato, oltre a n.2 posti auto al piano terra all'interno della corte posta a Nord.

**Ubicazione:**

Comune di Flero (D634) (BS), - Condominio CORTE LAMETTI - Via XX SETTEMBRE n. snc

**Identificativi catastali**

Fg. NCT/2 - Mapp. 11 - Sub. 78 - cat. C/6b - Cl. 3 - Cons.za 23 mq. - R.C. € 41.32  
Fg. NCT/2 - Mapp. 11 - Sub. 99 - cat. C/6b - Cl. 3 - Cons.za 19 mq. - R.C. € 33.05  
Fg. NCT/2 - Mapp. 11 - Sub. 111 - cat. C/6b - Cl. 1 - Cons.za 13 mq. - R.C. € 19.47  
Fg. NCT/2 - Mapp. 11 - Sub. 112 - cat. C/6b - Cl. 1 - Cons.za 13 mq. - R.C. € 19.47  
Fg. NCT/2 - Mapp. 11 - Sub. 149 - cat. A/2c - Cl. 5 - Cons.za 158 mq. - Vani 8 - R.C. € 459.80

**Quota di proprietà:**

...omissis...

**Divisibilità dell'immobili:**

Gli immobili non sono divisibili.

**Più probabile valore in libero mercato**

Valore Intero: € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00)

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

Valore Intero: € 200.000,00 - (euro duecentomila/00)

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

Detto appartamento posizionato al primo piano della palazzina posta ad Est del complesso immobiliare. La superficie dell'appartamento occupa di fatto gli spazi che, all'origine e negli elaborati di progetto costituivano la dotazione di 2 Appartamenti. Di fatto l'alloggio ha possibilità di entrata e di uscita su due vani scala opposti. All'Appartamento sono assegnati in esclusivo n. 3 ripostigli e n. 2 garage al piano interrato, oltre a n.2 posti auto al piano terra all'interno della corte posta a Nord.

L'appartamento risulta difficilmente divisibile soprattutto per gli eccessivi costi che saranno necessari a rendere le eventuali future 2 unità perfettamente indipendenti e funzionali.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato dal proprietario  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



## **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

--**Ipoteca volontaria** di €.2.400.000,00 (capitale €. 1.200.000,00 – durata 10anni) iscritta in data 15/07/2010 al n. 7716 (gen.30030) di formalità in virtù di mutuo condizionato a rogito notaio Santosuosso di Brescia del 23/06/2010, REP.46988 a favore della [redacted] e contro ...omissis...., con sede in Brescia .... gravante sul terreno sito in Comune di Brandico, Foglio 5, particelle 692-683-694-695-704-705-706-707-708-709-710-711-718-719-720-(più altre p.lle).

--**Ipoteca volontaria** di €.350.000,00 (capitale €. 175.000,00 – durata 10anni) iscritta in data 15/07/2010 al n. 7717 (gen.30031) di formalità in virtù di mutuo fondiario a rogito notaio Santosuosso di Brescia del 23/06/2010, REP.46989 a favore della [redacted] e contro ...omissis...., con sede in Brescia .... Gravantesugli immobili sito in Comune di Flero identificati al Catasto con il Foglio 2, particella 11 Subalterni 149-99-78-111-112.

--**Preliminare di Compravendita** in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppe Castaldi di Soncino del 25/11/2011 Rep. 51522 trascritto in data 09/12/2011 al n. 31763 (gen. 50487) di formalità a favore di [redacted] e contro la ...omissis... con sede in Brescia .... Riguardante il terreno in Comune di Brandico, Foglio 6 particelle 694 e 706.

--**Preliminare di Compravendita** in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppe Castaldi di Soncino del 25/11/2011 Rep. 51523 trascritto in data 09/12/2011 al n. 31764 (gen. 50488) di formalità a favore di [redacted] e contro la ...omissis... con sede in Brescia. Riguardante il terreno in Comune di Brandico, Foglio 6 particelle 694 e 706.

--**Servitù di passaggio** in virtù di atto a rogito Notaio Alessandra Casini di Sarezzo del 27/12/2011, trascritta in data 31/12/2011 ai numeri 34350 (gen. 54251) e 34351 gen. 54252) di formalità a favore di [redacted] e la ...omissis... con sede in Brescia ... riguardante il Terreno in Comune di Brandico Foglio 5, particelle 704-705-706-707-708-709-710-711- (+ altre particelle).

--**Ipoteca Giudiziale di** €. 10.000,00 (capitale Euro 3.808,57) iscritta in data 27/11/2015 al n. 7254 (gen. 41225) di formalità in virtù di Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Brescia il 12/06/2015 rep. 9563 a favore del Condominio Corte Lametti con sede in Flero e contro la ...omissis... con sede in Brescia ... gravante sugli immobili in Comune di Flero identificati al Catasto al Foglio 2, particella 11, Sub. 149-99-78-111-112.

--**Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** di €. 57.602,12 (Capitale euro 28.801,06) iscritta in data 20/09/2017 al numero 6683 (gen. 41098) di formalità in virtù di Ruolo del 18/09/2017 rep. 2972 a favore dell'Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma e contro la...omissis... Con sede in Brescia ... gravante sugli immobili in Comune di Flero identificati al Catasto al Foglio 2, particella 11, Sub. 149-99-78-111-112.

--**Pignoramento** emesso dall'ufficiale Giudiziario di Brescia notificato il09/11/2020 rep. 7062 e trascritto in data 10/12/2020 al n. 31942 (gen. 48348) di formalità a favore di Marmarole SPV S.r.l. con sede in Trento e contro la ...omissis... con sede in Brescia ... gravante sugli immobili in Comune di Flero identificati al Catasto al Foglio 2, particella 11, Sub. 149-99-78-111-112 ; ed in Brandico Foglio 5, particelle 692-683-694-695-704-705-706-707-708-709-710-711-718-719-720, e sez. N.C.T. FOGLIO 4 PARTICELLA 296 SUB. 24 Area Urbana, ed in Comune di Dello foglio 7 particelle 455-456-458-460-468472-474-475.

## Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	11
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	20
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	28
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	28
3.2	Rispondenza catastale.....	32
3.3	Verifica della titolarità.....	36
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	40
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	40
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	40
7.	Analisi estimativa .....	41
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	42
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	44
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	45
11.	Bibliografia.....	45

## 1. Inquadramento degli immobile

### LOTTO NR. 1/4

#### Descrizione sintetica:

Trattasi di una area urbana a margine di Via Gallo, attualmente utilizzata come area di sosta di uso pubblico. Non è recintata e risulta essere pavimentata con massetto di asfalto.

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

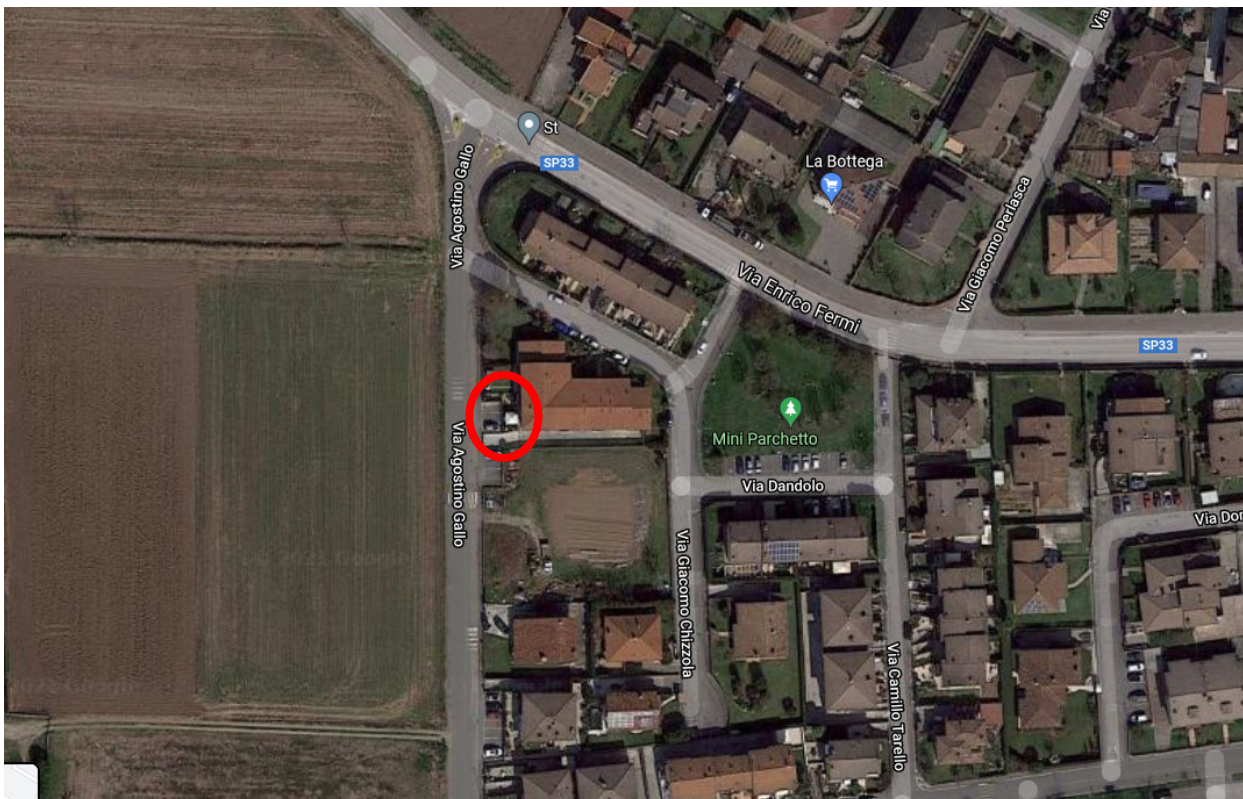
- |  |             |
|--|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : Brescia   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : Brandico  |
| <input type="checkbox"/> Frazione              | :           |
| <input type="checkbox"/> Località              | :           |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             | :           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : Via Gallo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : s.n.c.    |

##### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola              |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale           |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale           |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale          |

##### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: <https://www.google.it/maps>



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Area Urbana

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- in corso di costruzione
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- area di sosta

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- a corte

**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)
- area di sosta
- cantina (locale di sgombero)
- altro: DEPOSITO

**Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione
- Solai
- Copertura

*Descrizione sintetica*

- : Non presenti.
- : Non presenti
- : Non presenti

- Murature perimetrali : Non presenti
- Coibentazioni/Isolamenti : non presenti
- Divisori tra unità : non presenti
- Infissi esterni : non presenti
- Infissi interni : non presenti
- Pavimenti e rivestimenti : non presenti
- Impianto riscaldamento : non presenti
- Impianto sanitario : non presenti
- Impianto gas : non presenti
- Impianto elettrico : non presenti
- Impianto raffrescamento : non presenti
- Allaccio fognatura : non presenti
- Fonti rinnovabili : non presenti
- Finiture esterne : non presenti
- N. totale piani :
- Altro :

**Dimensione**

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente
  - Privato
  - Società
  - Cooperativa
  
- Lato venditore
  - Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente

**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
  - Concorrenza monopolistica ristretta
  - Oligopolio
  - Monopolio
  - Monopolio bilaterale

**Filtering**

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

**Altro**

## LOTTO NR. 2-3/4

### Descrizione sintetica:

Trattasi di una area facente parte di un Piano di lottizzazione denominato "Borgo della Vigna" che prevede la ubicazione di ambiti territoriali con destinazione prevalentemente residenziale, soggetti a P.A. già convenzionati.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

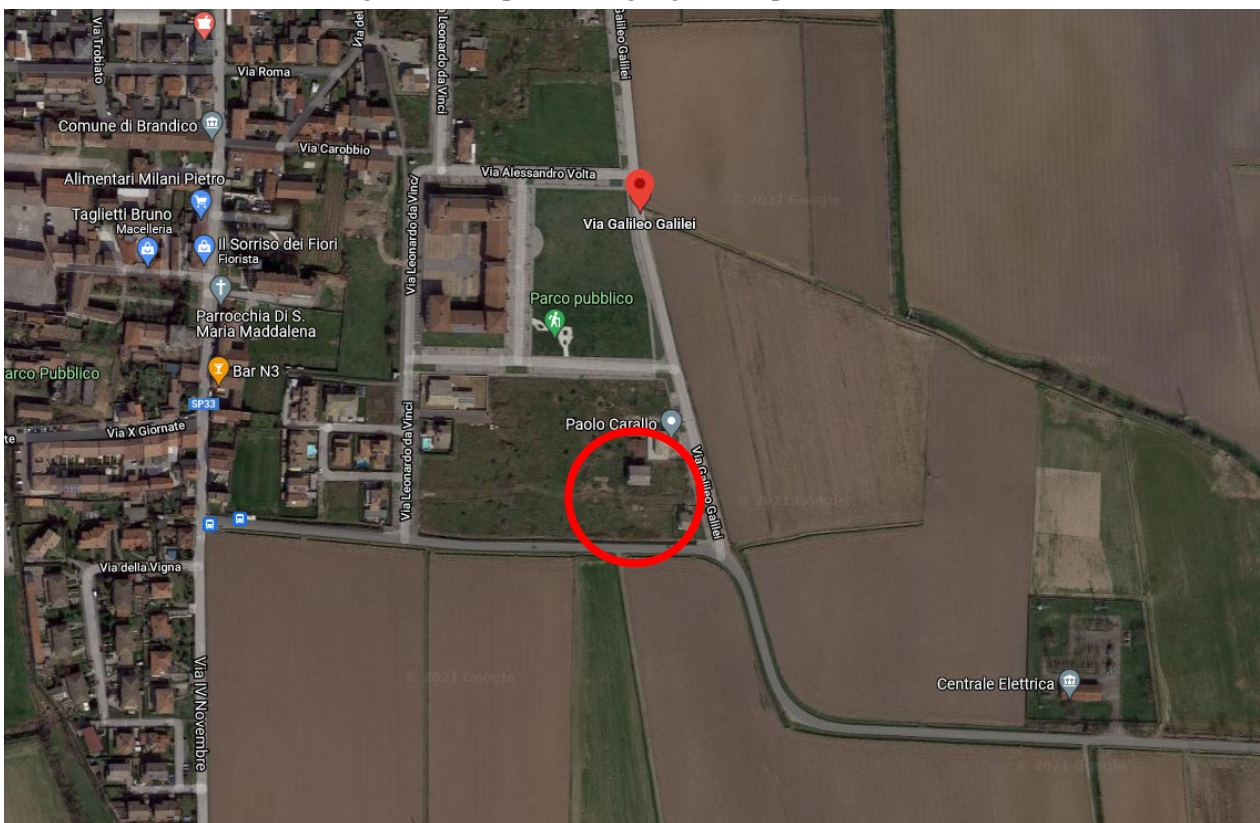
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : Brescia             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : Brandico            |
| <input type="checkbox"/> Frazione              | :                     |
| <input type="checkbox"/> Località              | :                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             | :                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : Via Galileo Galilei |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : s.n.c.              |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola              |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale           |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale           |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale          |

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: <https://www.google.it/maps>



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Area Urbana

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- in corso di costruzione
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- altro

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- a corte

**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)
- area di sosta
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

## Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: Non presenti.
<input type="checkbox"/> Solai	: Non presenti
<input type="checkbox"/> Copertura	: Non presenti
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	: Non presenti
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: non presenti
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	: non presenti
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: non presenti
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: non presenti
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: non presenti
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: non presenti
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: non presenti
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: non presenti
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: non presenti
<input type="checkbox"/> Impianto raffrescamento	: non presenti
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: non presenti
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: non presenti
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	: non presenti
<input type="checkbox"/> N. totale piani	:
<input type="checkbox"/> Altro	:
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Lato acquirente <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input checked="" type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input checked="" type="checkbox"/> Lato venditore <input type="checkbox"/> Privato <input checked="" type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta <input type="checkbox"/> Oligopolio <input type="checkbox"/> Monopolio <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Up <input checked="" type="checkbox"/> Down
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	<input type="checkbox"/> Recupero <input type="checkbox"/> Espansione <input type="checkbox"/> Contrazione <input checked="" type="checkbox"/> Recessione
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	



## LOTTO NR. 4/4

### Descrizione sintetica:

Trattasi di un Appartamento posto in un Fabbricato denominato "CONDOMINIO CORTE LAMETTI". Detto appartamento posizionato al primo piano della palazzina posta ad Est del complesso immobiliare. La superficie dell'appartamento occupa di fatto gli spazi che, all'origine e negli elaborati di progetto costituivano la dotazione di 2 Appartamenti. Di fatto l'alloggio ha possibilità di entrata e di uscita su due vani scala. All'Appartamento sono assegnati in esclusivo n. 3 ripostigli e n. 2 garage al piano interrato, oltre a n.2 posti auto al piano terra all'interno della corte posta a Nord.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- |  |                    |
|--|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : Brescia          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : Flero            |
| <input type="checkbox"/> Frazione              | :                  |
| <input type="checkbox"/> Località              | :                  |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             | :                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : Via XX Settembre |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : s.n.c.           |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola              |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale           |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale           |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale          |

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: <https://www.google.it/maps>



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Area Urbana

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- in corso di costruzione
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- altro

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- a corte

**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)
- area di sosta
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

## Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: mista c.a. e laterizio.
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: misti c.a. e laterizio.
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: coppi
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: laterizio intonacato
<input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: non presenti
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: laterizio intonacato
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: legno
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: porte tamburate
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: parquet e piastrelle in ceramica
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: pannelli radianti a pavimento
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto raffrescamento	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: non presenti
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: intonaco al civile tinteggiato
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 2 + interrato
<input type="checkbox"/> Altro	:
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	<input type="checkbox"/> Piccola
	<input checked="" type="checkbox"/> Media
	<input type="checkbox"/> Grande
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Lato acquirente
	<input checked="" type="checkbox"/> Privato
	<input checked="" type="checkbox"/> Società
	<input type="checkbox"/> Cooperativa
	<input checked="" type="checkbox"/> Lato venditore
	<input type="checkbox"/> Privato
	<input checked="" type="checkbox"/> Società
	<input type="checkbox"/> Cooperativa
	<input type="checkbox"/> Ente
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica
	<input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta
	<input type="checkbox"/> Oligopolio
	<input type="checkbox"/> Monopolio
	<input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	<input type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Up
	<input checked="" type="checkbox"/> Down
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	<input type="checkbox"/> Recupero
	<input type="checkbox"/> Espansione
	<input type="checkbox"/> Contrazione
	<input checked="" type="checkbox"/> Recessione
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**- LOTTO 1/4 -**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Trattasi di una area urbana a margine di Via Gallo, attualmente utilizzata come area di sosta di uso pubblico. Non è recintata e risulta essere pavimentata con massetto di asfalto. Per quanto sopra l'immobile non risulta essere commerciabile.

**Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | Brandico   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni        |
|   | <input type="checkbox"/> Fabbricati                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particelle 296 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4   |

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | mapp. 296 e strada comunale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | mapp. 297 e strada comunale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mapp. 296-297               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. Strada comunale       |

**Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                    | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                           |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                            | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:                   | con Collaboratore   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Mappe catastali                   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (Frazionamento) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 10/07/2021  |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie complessiva	m <sup>2</sup>	20,00
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	0,00
Caratteristiche qualitative	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Non compravendibile.

## **- LOTTO 2/4 -**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Trattasi di una area facente parte di un Piano di lottizzazione denominato "Borgo della Vigna" che prevede la destinazione ad ambiti territoriali con destinazione prevalentemente residenziale, soggetti a P.A. già convenzionati.

Per quanto sopra l'immobile risulta essere commerciabile.

#### **Identificazione catastale**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | Brandico  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni   |
|   | <input type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particelle 692-693-695-717-718-719-720<br>704-705-707-708-709-710-711 |
|   | <input type="checkbox"/> Subalterno   |

#### **Confini**

Indicare i confini catastali

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | mapp. 684-685-686-687                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | mapp. Strada Comunale/Brandico Mairano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mapp. Via Galileo Galilei              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 777-691-716                      |

#### **Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                         | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno                      |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                            | con Collaboratore   |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:                   |   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Mappe catastali                   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (Frazionamento) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 10/07/2021  |

#### **Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie complessiva dei lotti recintabili m<sup>2</sup> 4.770,00  
 Superficie dei lotti a strada privata m<sup>2</sup> 511,00

			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Mappale 692 – area edificabile	m <sup>2</sup>	774,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 693 - area edificabile	m <sup>2</sup>	661,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 695 - area edificabile	m <sup>2</sup>	730,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 717 - area edificabile	m <sup>2</sup>	780,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 718 - area edificabile	m <sup>2</sup>	585,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 719 - area edificabile	m <sup>2</sup>	625,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 720 - area edificabile	m <sup>2</sup>	625,00	1,00	%
<b>Sommano</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4 770,00</b>		

<input checked="" type="checkbox"/> Mappale 704 – area a strada Privata	m <sup>2</sup>	38,00	1,00	%
<input checked="" type="checkbox"/> Mappale 705– area a strada Privata	m <sup>2</sup>	79,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 707– area a strada Privata	m <sup>2</sup>	123,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 708– area a strada Privata	m <sup>2</sup>	36,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 709– area a strada Privata	m <sup>2</sup>	63,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 710– area a strada Privata	m <sup>2</sup>	87,00	1,00	%
<input type="checkbox"/> Mappale 711– area a strada Privata	m <sup>2</sup>	84,00	1,00	%
<b>Sommano</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>511,00</b>		

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **5 281,00**

**Caratteristiche qualitative**

m<sup>2</sup> **5 281,00**



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di area edificabile all'interno di un Piano Particolareggiato denominato "BORGIO DELLA VIGNA", con potenzialità edificatoria da P.G.T. con indice di volumetria pari a Mc./Mq. 1,10.

Le volumetrie delle superfici dei mappali destinati a strada privata, potranno essere accorpate e ridistribuite sui singoli lotti recintabili.

## **- LOTTO 3/4 -**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Trattasi di un Fabbricato al rustico che ha interessato per la sua edificazione i mappali 694 e 706 di complessivi mq. 796,00 all'interno del Piano di lottizzazione sopra indicato al lotto 3/4.

Detto Fabbricato è all'attualità composto dalla sola struttura ferma al rustico in quanto la costruzione è stata sospesa con Ordinanza del responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Brandico in data 22/02/2013.

Per quanto sopra l'immobile risulta essere commerciabile.

#### **Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | Brandico   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni            |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT        |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particelle 706-694 |
|   | <input type="checkbox"/> Subalterno                    |

#### **Confini**

Indicare i confini catastali

- |   |               |
|---|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | mapp. 686-804 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | mapp. 710-711 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mapp. 695-707 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 693-705 |

#### **Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                         | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                           |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                            | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno                      |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:                   | con Collaboratore   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Mappe catastali                   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (Frazionamento) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 10/07/2021  |

#### **Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

#### **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie complessiva del lotto recintabile	m <sup>2</sup>	696,00
Superficie dei lotti a strada privata	m <sup>2</sup>	100,00

**Superficie commerciale** **m<sup>2</sup> 796,00**

**Caratteristiche qualitative** 

<b>m<sup>2</sup> 796,00</b>
-----------------------------



#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Trattasi di edificio in corso di costruzione all'interno di un Piano Particolareggiato denominato "BORGO DELLA VIGNA", con potenzialità edificatoria da P.G.T. con indice di volumetria pari a Mc./Mq. 1,10.

Le volumetrie delle superfici dei mappali destinati a strada privata, potranno essere accorpate e redistribuite sui singoli lotti recintabili.

## - LOTTO 4/4 -

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di un Appartamento posto in un Fabbricato denominato "CONDOMINIO CORTE LAMETTI".

Detto appartamento posizionato al primo piano della palazzina posta ad Est del complesso immobiliare. La superficie dell'appartamento occupa di fatto gli spazi che, all'origine e negli elaborati di progetto costituivano la dotazione di 2 Appartamenti. Di fatto l'alloggio ha possibilità di entrata e di uscita su due vani scala. All'Appartamento sono assegnati in esclusivo n. 3 ripostigli e n. 2 garage al piano interrato, oltre a n.2 posti auto al piano terra all'interno della corte posta a Nord.

Detto appartamento posizionato al primo piano della palazzina posta ad Est del complesso immobiliare. La superficie dell'appartamento occupa di fatto gli spazi che, all'origine e negli elaborati di progetto costituivano la dotazione di 2 Appartamenti. Di fatto l'alloggio ha possibilità di entrata e di uscita su due vani scala opposti. All'Appartamento sono assegnati in esclusivo n. 3 ripostigli e n. 2 garage al piano interrato, oltre a n.2 posti auto al piano terra all'interno della corte posta a Nord.

L'appartamento risulta difficilmente divisibile soprattutto per gli eccessivi costi che saranno necessari a rendere le eventuali future 2 unità perfettamente indipendenti e funzionali.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

#### **Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | FLERO  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni                             |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT              |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 11            |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 149 – 99 – 78 |

#### **Confini**

Indicare i confini catastali

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | sub. 32 e vano scala  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | sub. 147 e vano scala |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | corte                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | corte                 |

#### **Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                         | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno          |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                 | Collaboratore   |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:                   |   |
|   | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 10/07/2021  |

#### **Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m <sup>2</sup>	152,47		
Superficie secondarie				
			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	29,00	25	%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	42,00	60	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	26,00	35	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	____	%

### Superficie commerciale

#### Caratteristiche qualitative

m <sup>2</sup>	193,77
----------------	--------



#### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano 1
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni)
- N. servizi 2
  - W.c.
  - Turca
  - Lavabo
  - Bidet
  - Doccia
  - Doccia con idromassaggio
  - Vasca
  - Vasca con doccia
  - Vasca con idromassaggio
  - Scaldabagno elettrico
  - Vetustà del bagno (anni) 11 anni

## Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- Presente: Vetustà (anni) 11
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Autonomo
- Alimentazione:
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro
- Raffrescamento
- Presente: Vetustà (anni) 11
- Assente
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale: Vetustà (anni)
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Elettrico
- Presente: Vetustà (anni) 11
- Assente
- Idraulico
- Presente: Vetustà (anni) 11
- 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

Immobiliare 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

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

– LOTTO 2-3/4 –

- 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

- Permesso di Costruire: n. 806 del 22/06/2012
- Convenzione Urbanistica: Convenzione Urbanistica del 04/04/2007 per piano particolareggiato a rogito notaio Casini Rep. 37353-racc. 11648
- Denuncia Inizio Attività (DIA):
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA):
- Altro: piano di lottizzazione denominato “La Vigna”
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità  Presente:  
 Assente  
Motivo assenza: fabbricato non completo e lotti

**Indicare la documentazione visionata:** Convenzione Urbanistica e permesso di costruire

Fonte documentazione visionata: Notaio e Pratiche edilizie Comune di Brandico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 06/07/2021 e 07/07/2021

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato
- Convenzione Urbanistica  No  
 Si
- Cessioni diritti edificatori  No  
 04/04/2007

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali:
- Vincoli ambientali  No  
 Si se Si quali:
- Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali:

#### Altro

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, in base a quanto rilevato in loco, ricevuto dagli Uffici Tecnici dei Comuni di Brandico ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati,
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

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

**Note**

– LOTTO 4/4 –

- 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**

- Licenza o Concessione Edilizia: PdC n. 2003/12 del 10/11/2003  
 Convenzione Urbanistica Atto Notaio Rizzonelli del 29/10/2003 rep. n. 2997  
 Denuncia Inizio Attività (DIA): prot. n. 13680/2003  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA):  
 Altro: Piano di Recupero “Corte Lametti”  
 Pratiche in sanatoria  
 Condono edilizio  
 Certificato Abitabilità  Presente:  
 Assente  
Motivo assenza: non desumibile dagli uffici comunali

Indicare la documentazione visionata: Pratiche edilizie varie

Fonte documentazione visionata: Notaio e Comune di Brandico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 06/07/2021 e 07/07/2021

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato  
 Convenzione Urbanistica  No  
 Cessioni diritti edificatori  Si  
 No

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali:  
 Vincoli ambientali  No  
 Si se Si quali:  
 Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali:

**Altro**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, in base a quanto rilevato in loco, ricevuto dagli Uffici Tecnici del Comune di Flero ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati,
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: l'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere la fusione di due alloggi mai segnalata agli uffici comunali.

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: 4.500,00 €

**Note**

## 3.2 Rispondenza catastale

### – LOTTO 2 e 3/4 –

Immobile identificato in mappa con i seguenti dati catastali:

Fg. 5–Mapp. 692–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 774 mq. – R.D. € 7.40 - R.A. € 8.39  
Fg. 5–Mapp. 693–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 774 mq. – R.D. € 6.32 - R.A. € 7.17  
Fg. 5–Mapp. 695–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 730 mq. – R.D. € 6.97 - R.A. € 7.92  
Fg. 5–Mapp. 704–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 38 mq. – R.D. € 0.36 - R.A. € 0.41  
Fg. 5–Mapp. 705–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 69 mq. – R.D. € 0.75 - R.A. € 0.86  
Fg. 5–Mapp. 707–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 123 mq. – R.D. € 1.18 - R.A. € 1.33  
Fg. 5–Mapp. 708–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 36 mq. – R.D. € 0.34 - R.A. € 0.39  
Fg. 5–Mapp. 709–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 63 mq. – R.D. € 0.60 - R.A. € 0.68  
Fg. 5–Mapp. 710–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 87 mq. – R.D. € 0.83 - R.A. € 0.94  
Fg. 5–Mapp. 711–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 85 mq. – R.D. € 0.81 - R.A. € 0.92  
Fg. 5–Mapp. 717–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 780 mq. – R.D. € 7.45 - R.A. € 8.46  
Fg. 5–Mapp. 718–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 585 mq. – R.D. € 5.59 - R.A. € 6.34  
Fg. 5–Mapp. 719–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 625 mq. – R.D. € 5.97 - R.A. € 6.78  
Fg. 5–Mapp. 720–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 615 mq. – R.D. € 5.88 - R.A. € 6.67  
Fg. 5–Mapp. 694–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 696 mq. – R.D. € 6.65 - R.A. € 7.55  
Fg. 5–Mapp. 706–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 100 mq. – R.D. € 0.96 - R.A. € 1.08

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>  
per visure catastali

Elenco documentazione visionata  Visura Catasto Terreni  
 Visura Catasto Fabbricati  
 Schede catastali  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 15/06/2021



<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la variazione catastale sono quantificati in:

**Note**

– LOTTO 4/4 –

Immobile identificato in mappa con i seguenti dati catastali:

Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 78 – cat. C/6b – Cl. 3 – Cons.za 23 mq. – R.C. €. 41.32  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 99 – cat. C/6b – Cl. 3 – Cons.za 19 mq. – R.C. €. 33.05  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 111 – cat. C/6b – Cl. 1 – Cons.za 13 mq. – R.C. €. 19.47  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 112 – cat. C/6b – Cl. 1 – Cons.za 13 mq. – R.C. €. 19.47  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 149 – cat. A/2c – Cl. 5 – Cons.za 158 mq. – Vani 8 - R.C. €. 459.80

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>  
per visure catastali

Elenco documentazione visionata  Visura Catasto Terreni  
 Visura Catasto Fabbricati  
 Schede catastali  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
  
 Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 15/06/2021

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la variazione catastale sono quantificati in:

**Note**

### 3.3 Verifica della titolarità

– LOTTO 1/4 –

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott. CASINI
- Data atto : 04/06/2004
- Repertorio : 28824
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto :
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte:

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

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

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata :

Durata in anni :

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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

Si

No se No perché non esiste canone di locazione

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 Entrate:

Richiesta di verifica in data

– LOTTO 2 e 3/4 –

### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott. SANTOSUOSSO
- Data atto : 23/06/2010
- Repertorio : 46987
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

### Titolo di provenienza

- Tipo di atto :
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte:

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 Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto:  
 €/anno:  
 Rata :  
 Durata in anni :  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:  
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato  
 Si  
 No se No perché non esiste canone di locazione  
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 Entrate:  
Richiesta di verifica in data

– LOTTO 4/4 –

### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita  
- Notaio : Dott. SANTOSUOSSO  
- Data atto : 23/06/2010  
- Repertorio : 46985  
- Raccolta :  
- Estremi Registrazione :  
- Estremi Trascrizione :

### Titolo di provenienza

- Tipo di atto :
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte:

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

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata :

Durata in anni :

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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

Sì

No se No perché non esiste canone di locazione

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 Entrate:

Richiesta di verifica in data

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

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

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria di € 2.400.000,00 (capitale € 1.200.000,00 – durata 10anni) iscritta in data 15/07/2010 al n. 7716 (gen.30030) di formalità in virtù di mutuo condizionato a rogito notaio Santosuosso di Brescia del 23/06/2010, REP.46988 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano-Società Cooperativa con sede in Ghedi e contro ...omissis..., con sede in Brescia .... gravante sul terreno sito in Comune di Brandico, Foglio 5, particelle 692-683-694-695-704-705-706-707-708-709-710-711-718-719-720-(più altre p.lle).

-Ipoteca volontaria di € 350.000,00 (capitale € 175.000,00 – durata 10anni) iscritta in data 15/07/2010 al n. 7717 (gen.30031) di formalità in virtù di mutuo fondiario a rogito notaio Santosuosso di Brescia del 23/06/2010, REP.46989 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano-Società Cooperativa con sede in Ghedi e contro...omissis... con sede in Brescia .... Gravantesugli immobili sito in Comune di Flero identificati al Catasto con il Foglio 2, particella 11 Subalterni 149-99-78-111-112.

-Preliminare di Compravendita in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppe Castaldi di Soncino del 25/11/2011 Rep. 51522 trascritto in data 09/12/2011 al n. 31763 (gen. 50487) di formalità a favore di [REDACTED] e contro la ...omissis... con sede in Brescia .... Riguardante il terreno in Comune di Brandico, Foglio 6 particelle 694 e 706.

-Preliminare di Compravendita in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppe Castaldi di Soncino del 25/11/2011 Rep. 51523 trascritto in data 09/12/2011 al n. 31764 (gen. 50488) di formalità a favore di [REDACTED] e contro la ...omissis... con sede in Brescia .... Riguardante il terreno in Comune di Brandico, Foglio 6 particelle 694 e 706.

-Servitù di passaggio in virtù di atto a rogito Notaio Alessandra Casini di Sarezzo del 27/12/2011, trascritta in data 31/12/2011 ai numeri 34350 (gen. 54251) e 34351 gen. 54252) di formalità a favore di [REDACTED] e la ...omissis... con sede in Brescia ... riguardante il Terreno in Comune di Brandico Foglio 5, particelle 704-705-706-707-708-709-710-711- (+ altre particelle).

-Ipoteca Giudiziale di € 10.000,00 (capitale Euro 3.808,57) iscritta in data 27/11/2015 al n. 7254 (gen. 41225) di formalità in virtù di Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Brescia il 12/06/2015 rep. 9563 a favore del Condominio Corte Lametti con sede in Flero e contro la ...omissis... con sede in Brescia ... gravante sugli immobili in Comune di Flero identificati al Catasto al Foglio 2, particella 11, Sub. 149-99-78-111-112.

-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione di € 57.602,12 (Capitale euro 28.801,06) iscritta in data 20/09/2017 al numero 6683 (gen. 41098) di formalità in virtù di Ruolo del 18/09/2017 rep. 2972 a favore dell'Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma e contro la ...omissis...

Con sede in Brescia ... gravante sugli immobili in Comune di Flero identificati al Catasto al Foglio 2, particella 11, Sub. 149-99-78-111-112.

-Pignoramento emesso dall'ufficiale Giudiziario di Brescia notificato il 09/11/2020 rep. 7062 e trascritto in data 10/12/2020 al n. 31942 (gen. 48348) di formalità a favore di Marmarole SPV S.r.l. con sede in Trento e contro la ...omissis... con sede in Brescia ... gravante sugli immobili in Comune di Flero identificati al Catasto al Foglio 2, particella 11, Sub. 149-99-78-111-112 ; ed in Brandico Foglio 5, particelle 692-683-694-695-704-705-706-707-708-709-710-711-718-719-720, e sez. N.C.T. FOGLIO 4 PARTICELLA 296 SUB. 24 Area Urbana, ed in Comune di Dello foglio 7 particelle 455-456-458-460-468472-474-475.

#### **6. Fasi-accertamenti e date delle indagini**

- 11/06/2021 – Tribunale di Brescia – Giuramento presso il Tribunale di Brescia.
- 15/06/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richieste Planimetriche ed Estratti Mappe.



- 15/12/2020 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richieste Planimetriche ed Estratti Mappe.
- 10/07/2021 – Sopralluogo agli immobili.
- 21/12/2021 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

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

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

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

### Assunzioni Limitative

Nessuna

### Condizioni limitative

Nessuna

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con immobili 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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 01/04

Immobile identificato in mappa al

Fg. NCT/4 – Mapp. 296 – Sub. 24 – cat. F/1a – Consistenza mq. 20

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **0,00** diconsi euro zero/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € **0,00** diconsi euro zero/00.

### LOTTO 02/04

Immobile identificato in mappa al

Fg. 5–Mapp. 692–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 774 mq. – R.D. € 7.40 - R.A. € 8.39

Fg. 5–Mapp. 693–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 774 mq. – R.D. € 6.32 - R.A. € 7.17

Fg. 5–Mapp. 695–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 730 mq. – R.D. € 6.97 - R.A. € 7.92

Fg. 5–Mapp. 704–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 38 mq. – R.D. € 0.36 - R.A. € 0.41

Fg. 5–Mapp. 705–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 69 mq. – R.D. € 0.75 - R.A. € 0.86

Fg. 5–Mapp. 707–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 123 mq. – R.D. € 1.18 - R.A. € 1.33

Fg. 5–Mapp. 708–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 36 mq. – R.D. € 0.34 - R.A. € 0.39

Fg. 5–Mapp. 709–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 63 mq. – R.D. € 0.60 - R.A. € 0.68

Fg. 5–Mapp. 710–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 87 mq. – R.D. € 0.83 - R.A. € 0.94

Fg. 5–Mapp. 711–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 85 mq. – R.D. € 0.81 - R.A. € 0.92

Fg. 5–Mapp. 717–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 780 mq. – R.D. € 7.45 - R.A. € 8.46  
Fg. 5–Mapp. 718–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 585 mq. – R.D. € 5.59 - R.A. € 6.34  
Fg. 5–Mapp. 719–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 625 mq. – R.D. € 5.97 - R.A. € 6.78  
Fg. 5–Mapp. 720–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 615 mq. – R.D. € 5.88 - R.A. € 6.67

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **380.000,00** diconsì euro euro trecentottantamila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **270.000,00** diconsì Euro duecentosettantamila/00.

#### **LOTTO 03/04**

Immobile identificato in mappa al

Fg. 5–Mapp. 694–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 696 mq. – R.D. € 6.65 - R.A. € 7.55  
Fg. 5–Mapp. 706–SEM IRR. – Cl. 1- Sup. 100 mq. – R.D. € 0.96 - R.A. € 1.08

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **170.000,00** diconsì euro centosettantamila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **120.000,00** diconsì Euro centoventimila/00.

#### **LOTTO 04/04**

Immobile identificato in mappa al

Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 78 – cat. C/6b – Cl. 3 – Cons.za 23 mq. – R.C. €. 41.32  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 99 – cat. C/6b – Cl. 3 – Cons.za 19 mq. – R.C. €. 33.05  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 111 – cat. C/6b – Cl. 1 – Cons.za 13 mq. – R.C. €. 19.47  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 112 – cat. C/6b – Cl. 1 – Cons.za 13 mq. – R.C. €. 19.47  
Fg. NCT/2 – Mapp. 11 – Sub. 149 – cat. A/2c – Cl. 5– Cons.za 158 mq. – Vani 8 - R.C. €. 459.80

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **280.000,00** diconsì euro duecentottantamila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **200.000,00** diconsì Euro duecentomila/00.

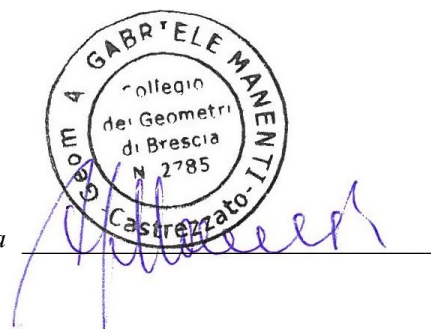
## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 21 Dicembre 2021

## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Elaborati fotografici degli interni e degli esterni
- Estratto mappa catastale
- Schede catastali
- ...omissis...
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- ...omissis...

## **11. Bibliografia**

*IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.*

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

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

*Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*