

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 654/2020

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Ill.ma dott.sa G.E. GIULIA LA MALFA _____

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

Esecutato:

Esecutato:	[REDACTED]
	[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

DOTT. ARCH. VALERIO DELAGLIO
Via: S. Martino, 10 – 25014 Castenedolo (BS)
CF: DLL VLR 73H10 B157W
Tel: 030/2732409
Fax: 030/2732409
Mail: studio_dellaglio@tiscali.it
Pec: dellaglio.valerio@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. Di Brescia nr. 2357
Iscritto all'Albo dei CTU n.883 del Tribunale di Brescia

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :	09/04/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	27/04/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	20/10/2021 –ore 10:45 (RINVIATA)
Istanza per proroga dei termini	20/09/2021
Proroga:	90 giorni dai termini precedenti
Data della consegna del rapporto di valutazione :	17/12/2021

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 7**

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 196'441,20

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 142'852,04

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: dimensioni ridotte a favore della commerciabilità, zona semicentrale;
Contro: nessuna.

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 6**

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 738'568,80

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 537'087,23

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: zona semicentrale;
Contro: nessuna.

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 3**

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 65'873,60

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 47'903,28

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: Nessuno.
Contro: Nessuno.

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 2**

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 104'511,33

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 76'000,64

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

€ 63'141,86

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: nessuno.
Contro: nessuno.

LOTTO NR. 7

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - STRADA STATALE 45 BIS SNC**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 3 (appartamento)**
sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 7 (garage 1/2)

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile SI

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 77'900,91

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

€ 56'649,54

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: nessuno.
Contro: nessuno.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	(lotto n. 5 -	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
		<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>41</u>)
Conformità catastale	(lotto n. 5 -	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
		<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>44</u>)
Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami 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 _____

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	16
3.	Audit documentale e Due Diligence	46
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	46
3.2	Rispondenza catastale	50
3.3	Verifica della titolarità	53
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	59
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	60
1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	61
2.	Analisi estimativa.....	62
3.	Riepilogo dei valori di stima	64
4.	Dichiarazione di rispondenza	67
5.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	68

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Lotti 1-2-3-4

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia: | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Comune | Ponteveico |
| <input type="checkbox"/> Frazione | - |
| <input type="checkbox"/> Località | - |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | - |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via via Achille Grandi n. |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 61 |

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- stalla
- fienile
- altro: capannone artigianale/magazzino

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : | C.A./acciaio/laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Solai | : | C.A./Laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : | Manto di Tegole/lastre alluminio/fibrocemento |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : | C.A./Laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : | - |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : | C.A./laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : | Metallo/Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : | Metallo/Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | Ceramica e gres/CLS |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : | termoautonomo a gas metano di rete (dove presente) |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : | Gas autonomo a gas metano di rete (dove presente) |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : | Si |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : | Si |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione (raffrescamento) | : | - |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : | - |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : | Si |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : | No |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : | Rivestimento plastico/tinteggiatura |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : | PT / PT-P1 |
| <input type="checkbox"/> Altro | : | Area comune - Spazi comuni |

- | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Dimensione | <input type="checkbox"/> Piccola |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Media |
| | <input type="checkbox"/> Grande |

- | | | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | <input type="checkbox"/> Lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> Privato |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Società |
| | | <input type="checkbox"/> Cooperativa |
| | | <input type="checkbox"/> Ente |
| | <input type="checkbox"/> Lato venditore | <input type="checkbox"/> Privato |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Società |
| | | <input type="checkbox"/> Cooperativa |
| | | <input type="checkbox"/> Ente |

- | | |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ¹⁸ |
| | <input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta ⁹ |
| | <input type="checkbox"/> Oligopolio ²⁰ |
| | <input type="checkbox"/> Monopolio ²¹ |

Monopolio bilaterale²²

Filtering

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸

Altro

Lotti 1-2-3-4

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Pontevedico
- Frazione: -
- Località: -
- Quartiere: -
- Via/Piazza: strada statale 45 bis
- Civico n.: snc

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

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 pluri-famigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- stalla
- fienile
- altro: capannone artigianale/magazzino

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	:	C.A./ laterocemento
<input type="checkbox"/> Solai	:	C.A./Laterocemento
<input type="checkbox"/> Copertura	:	Manto di Tegole
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	:	Laterizio
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	:	-
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	:	laterizio
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	:	Legno
<input type="checkbox"/> Infissi interni	:	Legno
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	:	Ceramica e gres
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	:	termoautonomo a gas metano di rete
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	:	Gas autonomo a gas metano di rete
<input type="checkbox"/> Impianto gas	:	Si
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	:	Si
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione (raffrescamento)	:	-
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:	-
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	:	Si
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:	No
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	:	Rivestimento plastico/tinteggiatura
<input type="checkbox"/> N. totale piani	:	PT / PT-P1
<input type="checkbox"/> Altro	:	Area comune - Spazi comuni

- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande

- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹

Monopolio bilaterale²²

Filtering

X Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero²⁵

Espansione²⁶

X Contrazione²⁷

Recessione²⁸

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto di stima è composto da 19 unità immobiliari con affaccio su via Frazione Chiesuola e su via privata comune e internamente affaccia su corte comune. E' disposta su n.3 piani fuori terra: piano terra, piano primo, piano stottotetto e piano degli interrati. L'accesso da via privata comune avviene da Strada Provinciale 64.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Pontevecchio (BS) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |

Lotti 1-2-3-4

- | | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione | NCT |
| | <input type="checkbox"/> FG | 13 |
| | <input type="checkbox"/> Particella | mapp.125 |
| LOTTO 1 | | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 7 (CAPANNONE) |
| LOTTO 2 | | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 6 (CAPANNONE) |
| LOTTO 3 | | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 3 (APPARTAMENTO) |
| LOTTO 4 | | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 2 (APPARTAMENTO) |

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | pubblica via |
| <input type="checkbox"/> Est | pubblica via |
| <input type="checkbox"/> Sud | A.U.I.U. |
| <input type="checkbox"/> Ovest | A.U.I.U. |

Lotti 5-6-7

- | | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione | NCT |
| | <input type="checkbox"/> FG | 23 |
| | <input type="checkbox"/> Particella | mapp.311 |

LOTTO 5

- Subalterno 1,2 (APPARTAMENTO)
- Subalterno 5,6 (GARAGE)

LOTTO 6

- Subalterno 4 (APPARTAMENTO)
- Subalterno 8 (GARAGE)

LOTTO 7

- Subalterno 3 (APPARTAMENTO)
- Subalterno 7 (GARAGE)

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord A.U.I.U.
- Est A.U.I.U.
- Sud A.U.I.U.
- Ovest pubblica via

Consistenza

- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo
 - Desunto graficamente da:
- Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Collaboratore
 - 26/05/2021
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

LOTTO 1

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 470,00

Superficie secondarie

Destinazione Superficie Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____,____	____ %

Superficie commerciale

m² 470,00



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità immobiliare funzionalmente indipendente, composto da: laboratorio, magazzino, zona uffici partizioni mobili e WC, corte e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano terra, _____
- Ascensore⁴⁴
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi⁴⁵ 2 _____
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia

- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : solo zona ufficio
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

X Elettrico

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

X Idraulico

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile
<input type="checkbox"/> Altro. |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

LOTTO 2

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 1860,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____,____	____ %

Superficie commerciale m² 1860,00



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità immobiliare funzionalmente indipendente, composto da: laboratorio 1, laboratorio 2, zona uffici, WC1 e WC2, corte e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano terra, _____
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵

- Presente
- X Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

2 _____

- X W.C.
- X Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : solo zona ufficio
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- X Presente : solo zona uffici
- Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i> <input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i> <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵² <input type="checkbox"/> Massimo ⁵³
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile <input type="checkbox"/> Altro.
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente

Presente

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

LOTTO 3

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 52,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m ² _____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m ² _____, ____	____ %

Superficie commerciale m² 52,00



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, camera, WC e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo _____
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵

- Presente
- X Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- X Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i> |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i> |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵² |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ <i>nuovo</i> |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+ |
| | <input type="checkbox"/> A |
| | <input type="checkbox"/> B |
| | <input type="checkbox"/> C |
| | <input type="checkbox"/> D |
| | <input type="checkbox"/> E |
| | <input type="checkbox"/> F |
| | <input type="checkbox"/> G |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile |
| | <input type="checkbox"/> Altro. |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

LOTTO 4**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 95,80

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
X Balcone	m ² <u>12,80</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m ² _____	____ %

Superficie commerciale

m² 99,00**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3, WC, ripostiglio, balcone e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Attualmente è presente contratto di locazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵

- Presente
- X Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- X Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i>
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i>
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ <i>nuovo</i> |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile
<input type="checkbox"/> Altro. |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

LOTTO 5**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 205,38

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m ² <u>42,5</u>	<u>35</u> %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ² _____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ² <u>40,5</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² <u>65,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m ² _____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m ² _____,____	____ %

Superficie commercialem² 276,00**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3, WC, ripostiglio, loggia e pertinenze comuni. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione. L'appartamento è il risultato dell'unione dei due appartamenti al piano retta.

Non è stato presentato progetto opera interne e quindi non è stato ottenuto opportuno titolo abilitativo, conseguenzialmente sono state aggiornate le planimetrie catastali. **Non è stato possibile eseguire rilievo planimetri in quanto il distaccamento degli intonaci dei soffitti avrebbero potuto presentare pericolo per la fase di rilievo.**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano terra, piano interrato _____
- Ascensore⁴⁴
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- X N. servizi⁴⁵ 2 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- X Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

- X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano
- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- X Autonomo
- Alimentazione:
- X metano di rete
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Elementi radianti
- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento
- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | X Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | X Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
X Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
X Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
X Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
X Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
X Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

LOTTO 6

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 72,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____, _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 <u>12,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____, _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 <u>32,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____, _____	_____ %

Superficie commerciale

m² 94,00



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, soggiorno, camera1, camera 2, WC, disbrigo e pertinenze comuni. L'immobile si trova in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo, piano interrato _____
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵

- Presente
- X Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- X Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i>
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i>
	<input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵²
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ <i>nuovo</i>
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+
	<input type="checkbox"/> A
	<input type="checkbox"/> B
	<input type="checkbox"/> C
	<input type="checkbox"/> D
	<input type="checkbox"/> E
	<input type="checkbox"/> F
	<input type="checkbox"/> G
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile
	<input type="checkbox"/> Altro.
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

LOTTO 7**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 65,0

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ² <u>4,0</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ² _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ² <u>9,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² <u>32,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m ² _____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m ² _____	____ %

Superficie commercialem² 86,50**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina/soggiorno, camera 1, camera 2, WC, disbrigo, poggiolo e pertinenze comuni. L'immobile si trova in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo, piano interrato _____
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵

- Presente
- X Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- X Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i>
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <i>nuovo</i>
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ <i>nuovo</i> |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile
<input type="checkbox"/> Altro. |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente

<input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence

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

Licenza o Concessione Edilizia:

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità

Presente : _____

Assente

Motivo assenza : -----

Indicare la documentazione visionata:

Lotti 1-2-3-4:

- Licenza di Costruzione per “costruzione recinzione in lato sud, ovest e parte lato nord.....” – P.E. 1264/78 – reg. 1264 del 25/07/1975;

- Concessione Edilizia con Contributo per “costruzione n.2 tettoie e locale di deposito vernici” – C.E. 1562/76 – reg. 1562 del 07/05/1977;

- Concessione gratuita per opere Edilizie per “costruzione di recinzione e formazione di strada di arrocamento lato est” – P.E. 1696/78 – prot. 1365 del 31/05/1977;

- Concessione Edilizia per “nuova costruzione recinzione complesso industriale” – P.E. 1835/78 – prot. 307 del 21/02/1978;
- Concessione Edilizia con Contributo per “ampliamento capannoni artigianali” – C.E. 1562/76 – reg. prot.1927 del 13/07/1978;
- Concessione Edilizia con Contributo per “nuova costruzione capannone artigianale” – P.E. 1759/78 – reg. 1759 del 11/09/1978;
- Concessione Edilizia con Contributo per “formazione di un piano interrato” – C.E. 2005/79 – prot. 4443 del 15/01/1979;
- Concessione Edilizia con Contributo per “parziale riutilizzo di struttura produttiva esistente” e Certificato di Agibilità – RC 100/01 – prot. 6074 del 15/01/1979;
- Concessione Edilizia con Contributo per “nuova costruzione capannone” – C.E. 2109/79 – prot. 2661 del 28/06/1979;
- Concessione Edilizia con Contributo per “costruzione di cabina elettrica in ampliamento all’esistente” – C.E. 2305/80 – prot. 2276 del 01/07/1980;
- Concessione Edilizia con Contributo per “copertura di un piazzale di manovra parcheggio” – C.E. 2392/80 – prot. 4625 del 06/01/1981;
- Concessione Edilizia con Contributo per “variante costruzione capannone industriale” – C.E. 2405/81 – prot. 273 del 06/02/1981;
- Concessione Edilizia con Contributo per “ampliamento di insediamento esistente con formazione di uffici e casa custode” – C.E. 2611/82 – prot. 1648 del 14/05/1982;
- Concessione Edilizia per “ampliamento fabbricato commerciale” – P.E. 2643/82 – prot. 2989 del 10/08/1982;
- Concessione Edilizia per “costruzione nuovo appartamento presso fabbricato industriale” – P.E. 2876/85 – prot. 1980 del 04/06/1984;.

Lotti 5-6-7:

- Licenza di Costruzione per “nuova costruzione di abitazione civile.”, Certificato Statico e Certificato di Agibilità – P.E. 1441/76;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Ponteviso

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 30/09/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si:

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali:

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LONATO D/G ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Lotti 1-2-3-4-6-7:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Lotto 5:

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

Difformità opere interne.

-

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € **7'500.00**

Note

3.2 Rispondenza catastale

Lotto 1:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 7

Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI n. 61 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 702,85, Categoria C/3), Classe 2, Consistenza 439 m2

Dati di superficie: Totale: 475 m2

Lotto 2:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 6

Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI n. 61 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 5.726,00, Categoria D/7)

Lotto 3:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 3

Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 154,94, Rendita: Lire 300.000, Categoria A/2), Classe 4, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52 m2

Lotto 4:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 335,70, Categoria A/2), Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 100 m2

Lotto 5:

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 524,20, Rendita: Lire 1.015.000, Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 7vani

Dati di superficie: Totale: 133 m2 Totale escluse aree scoperte b): 133 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 2

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 449,32, Rendita: Lire 870.000, Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 6 vani

Dati di superficie: Totale: 116 m2 Totale escluse aree scoperte b): 107 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 5

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 48,03, Rendita: Lire 93.000, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 30 m2

Dati di superficie: Totale: 33 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 6

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,83, Rendita: Lire 86.800, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 28 m2

Dati di superficie: Totale: 29 m2

Lotto 6:

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 4

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 411,87, Rendita: Lire 797.500, Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 85 m2 Totale escluse aree scoperte b): 75 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 8

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 49,63, Rendita: Lire 96.100, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 31 m2

Dati di superficie: Totale: 33 m2

Lotto 7:

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 3

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 336,99, Rendita: Lire 652.500, Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte b): 68 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 7

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 54,43, Rendita: Lire 105.400, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 34 m2

Dati di superficie: Totale: 36 m2

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

05 / 09 / 2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, 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

Lotti 1-2-3-4:

X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Lotti 5-6-7:

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

Manca inserimento in mappa aggiornamento Tipo Mappale per tutti i lotti

Inoltre per lotto n.5 manca aggiornamento planimetrie catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2'500,00

Note:

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

All'esecutata, [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 16/01/2006 Numero di repertorio 127481 Notaio STAFFIERI ARRIGO Sede PISOGNE (BS) trascritto il 20/01/2006 nn. 3349/1915 da potere di IMMOBILIARE VERDI S.R.L. Sede PONTEVICO (BS) Codice fiscale 01851240174

* A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico schede del 1982 nn. 1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175^ oltre ad altre, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 03/12/1999 Numero di repertorio 71094 Notaio RICCA PIERGIUSEPPE Sede PONTEVICO (BS) trascritto il 22/12/1999 nn. 47587/30029 da potere di [REDACTED]

Rettificato dall'atto '19/12/2001 Numero di repertorio 75064 Notaio RICCA PIERGIUSEPPE Sede PONTEVICO (BS) trascritto il 22/01/2002 nn. 2596/1781, in quanto inseriti erroneamente nell'elenco delle particelle catastali di proprietà della società' [REDACTED] [REDACTED] tre particelle non di proprietà della società ma in realtà di proprietà di [REDACTED] le tre particelle da sottrarre dall'elenco della proprietà dell'atto del 3.12.1999 sono: foglio 23 del comune di Pontevico mappali n.763 di mq.409- 768 di mq.405- 844 di mq.48 (reliquato ex porzione di fosso).

* A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico Foglio 13 Particella 125 Sub. 1 Particella 125 Sub. 2 Particella 125 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 12/01/1999 Numero di repertorio 69062 Notaio RICCA PIERGIUSEPPE Sede PONTEVICO (BS) trascritto il 04/02/1999 nn. 3100/2137 da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico schede del 1982 nn. 1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175 è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 22.4.1987 rep. 22170/7744 trascritto il 20/05/1987 nn. 13079/9106 da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico schede del 1982 nn.1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175 è pervenuta per atto di compravendita del 25.6.1982 rep. 12682/5282 trascritto in data 15.7.1982 ai nn. 15895/11406.

Si rileva trasferimento sede sociale del 19/05/2009 Numero di repertorio 8470/1401 Notaio VOLTA PAOLO Sede PONTEVICO (BS) trascritto il 17/06/2009 nn. 25627/15490 da potere di [REDACTED]

Quota di proprietà

Intera [1/1] **INTERA PROPRIETA'**

Parte: [REDACTED]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo: __ __
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

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

LOTTO 1:

- 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

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 (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___

LOTTO 2:

- 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

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 (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___

LOTTO 3:

- 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

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 (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___

LOTTO 4:

Calcolo della Rivalutazione Monetaria ai fini dell'adeguamento ISTAT del Canone di Locazione o Affitto

PARAMETRI IMPOSTATI

Canone da rivalutare in Euro € 1.549,37 (in Lire £ 3'000'000)

Periodo della rivalutazione da Gennaio 2004 a Febbraio 2021

Percentuale di rivalutazione applicata 100%

Indice ISTAT Utilizzato FOI generale

SVILUPPO DEL CALCOLO

Indice Istat a Gennaio 2004 122,00

Indice Istat a Febbraio 2021 103,00

Coefficiente di raccordo 1,470

Coefficiente per la rivalutazione monetaria 1,241

Totale rivalutazione in Euro... € 373,40

...di cui il 100% € 373,40

Totale rivalutazione in Lire...£ 723.000

...di cui il 100% £ 723.000

CANONE RIVALUTATO IN EURO € 1.922,77 (in Lire £ 3'723'00) Libero - Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione Tipo di contratto: Locazione €/anno: 1'922,77 € Rata : 160,13 € Durata in anni: - Scadenza contratto: - Estremi registrazione: n.148 (serie 3) del 12/01/2020 (agenzia di Cremona)

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

 Si No se No perché

da agenzia delle entrate:

Abitazioni civili NORMALE min € 2,3 max € 3,2

Valore medio € 2,75

Canone mensile stimato: 99mq x 2,75 = 272,25 € /mese

Canone annuale stimato: 99mq x 2,75x12 = 2'237,00 € /anno

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 (gg/mm/aa) -

LOTTO 5:

X 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

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 (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___

LOTTO 6:

X 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

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 (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___

LOTTO 7:

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

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 (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___

1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nessuna

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

L'immobile oggetto di stima è libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia:

- Trascrizione Registro generale n. 13125 Registro particolare n. 8460 Presentazione n. 3 del 23/03/2021 Sezione A – Generalità Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 19/11/2020 Numero di repertorio 7168 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Codice fiscale 800 183 90171 Sede BRESCIA (BS)
Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 8726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Iter Peritale:

- 09/04/2021 – Nomina del sottoscritto CTU;
- 27/04/2021 – Conferimento di incarico del sottoscritto CTU;
- 25/05/2021 – Sopralluogo per esecuzione di rito;
- 14/06/2021 – Comune di Pontevecchio richiesta accesso atti;
- 20/09/2021 – Istanza per proroga dei termini (90gg);
- 30/09/2021 – Comune di Pontevecchio accesso atti;
- 20/10/2021 - Udienza per la determinazione della modalità di vendita; (RINVIATA)

2. 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'IIBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 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

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.

3. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. _7_ categoria _C/3_ classe _2_ consistenza _439 m2_ Rendita € _702,85_

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **194'441,20** diconsi Euro **CENTONOVANTAQUATTROMILA-QUATTROCENTOQUARANTUNO/20** (vedasi analisi estimativa allegato I – Lotto 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **142'852,04** diconsi Euro **CENTOQUARANTADUEMILA-OTTOCENTOCINQUANTADUE/04** (vedasi analisi estimativa allegato II – Lotto 1)

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. _6_ categoria _D/7_ classe __ consistenza __ vani _ Rendita € _5726,00_

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **738'568,80** diconsi Euro **SETTECENTOTRENTOTTOMILACINQUECENTOESSANTOTTO/80** (vedasi analisi estimativa allegato I – Lotto 2)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **537'087,23** diconsi Euro **CINQUECENTOTRENTASETTEMILAOTTANTASETTE/23** (vedasi analisi estimativa allegato II – Lotto 2)

LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. _3_ categoria _A/2_ classe _4_ consistenza _3_ vani _ Rendita € _154,94_

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **65'873,60** diconsi Euro **SESSANTACINQUEMILAOTTOCENTOSETTANTATRE/60** (vedasi analisi estimativa allegato I – Lotto 3)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **47'903,28** diconsi Euro **QUARANTASETTEMILANOVECENTOTRE/28** (vedasi analisi estimativa allegato II – Lotto 3)

LOTTO 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. 2 categoria A/2 classe 4 consistenza 6,5 vani Rendita € 335,70

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **104'511,33** diconsi Euro **CENTOQUATTROMILAINQUECENTOUNDICI/33** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 4**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **76'000,64** diconsi Euro **SETTANTASEIMILA/64** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 4**)

LOTTO 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT particelle:

x mapp. 311 Sub. 1 categoria A/2 classe 6 consistenza 7 vani Rendita € 524,20

x mapp. 311 Sub. 2 categoria A/2 classe 6 consistenza 6 vani Rendita € 449,32

x mapp. 311 Sub. 5 categoria C/6 classe 4 consistenza 30 m2 Rendita € 48,03

x mapp. 311 Sub. 5 categoria C/6 classe 4 consistenza 28 m2 Rendita € 44,83

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **201'665,10** diconsi Euro **DUECENTOUNOMILASEICENTOSESSANTACINQUE/10** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 5**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **146'650,86** diconsi Euro **CENTOQUARANTASEIMILASEICENTOCINQUANTA/86** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 5**)

LOTTO 6

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT particelle:

x mapp. 311 Sub. 4 categoria A/2 classe 6 consistenza 5.5 vani Rendita € 411,87

x mapp. 311 Sub. 8 categoria C/6 classe 4 consistenza 31 m2 Rendita € 49,63

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **86'828,74** diconsi Euro **OTTANTASEIMILAOTTOCENTOVENTOTTO/74** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 6**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **63'141,86** diconsi Euro **SESSANTATREMILACENTOQUARANTUNO/86** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 6**)

LOTTO 7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT particelle:

x mapp. 311 Sub. 3 categoria A/2 classe 6 consistenza 4.5 vani Rendita € 336,99

x mapp. 311 Sub. 7 categoria C/6 classe 4 consistenza 34 m2 Rendita € 54,43

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **77'900,91** diconsi Euro **SETTANTASETTEMILANOVECENTO/91** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 7**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **56'649,54** diconsi Euro **CINQANTASEIMILASEICENTOQUARANTANOVE/54** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 7**)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

4. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. Valerio Dellaglio_
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia n.2357

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: 17/12/2021

5. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborato fotografico
4. Estratti strumenti Urbanistici
5. Estratto mappa catastale
6. Schede catastali
7. Visura per soggetto
8. Ispezioni telematiche
9. Autorizzazioni Edilizia/Urbanistica