

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.), 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

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Via Lattanzio Gambara n. 40, 25121 – Brescia (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 840/2018

Giudice delegato:

Creditore procedente:

Rappresentato da:

Esecutati:

Intervenuti alla data di stima:

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)

Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H

P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415

E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Esperto incaricato:

Ing. Enrico Longhi

con Studio in Collebeato (BS)

Via Ezio Vanoni n. 12/C

tel. 3393578886

e-mail longhi.enrico@inwind.it

pec longhi.enrico@ingpec.eu

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5415

Timbro e firma

Nomina dell'esperto:

11 dicembre 2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

16 gennaio 2019

Data della consegna del rapporto di valutazione:

31 luglio 2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)

C.F. LNG NRC 78C31 B157H

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415

Tel.: 3393578886

P.IVA 03287240984

E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Lotto.	Nr. 1 di 1
Descrizione sintetica.	Immobili a destinazione residenziale con sviluppo Piano Terra, P. Primo e Piano sottotetto, autorimessa e locali accessori con accesso carraio e pedonale da Via Sera n. 21
Ubicazione.	Limiti Zona Est del Centro urbano nel Comune di Brescia (BS), via Ugo Sera n. 21
Identificativi catastali.	Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS):
	Sezione: NCT
	Foglio: 126
	Particella: 95
	Categoria: C/2
	Classe: 9
	Consistenza: 17 mq
	Rendita: Euro 58,82
	Sezione: NCT
	Foglio: 126
	Particella: 49
	Categoria: C/2
	Classe: 4
	Consistenza: 8 mq
	Rendita: Euro 12,39
	Sezione: NCT
	Foglio: 126
	Particella: 44
	Subalterno 6
	Categoria: C/2
	Classe: 2
	Consistenza: 45 mq
	Rendita: Euro 48,8
	Sezione: NCT
	Foglio: 126
	Particella: 44
	Subalterno: 7
	Categoria: C/6
	Classe: 7
	Consistenza: 97 mq
	Rendita: Euro 245,47

Ing. Enrico Longhi



Sezione:	NCT		
Foglio:	126		
Particella:	44		
Subalterno:	8	Categoria:	A/7
		Classe:	4
		Consistenza:	18 vani
		Rendita:	Euro 2091,65
Sezione:	NCT		
Foglio:	126		
Particella:	44		
Subalterno:	9	Categoria:	A/7
		Classe:	3
		Consistenza:	7,5 vani
		Rendita:	Euro 735,95

Quota di proprietà.**Diritto di proprietà.** Piena proprietà**Divisibilità dell'immobile.** Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato.

Euro 1.270.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile. La zona urbanistica, l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, le condizioni e la qualità dell'immobile, l'attuale fase del mercato immobiliare dispongono il giudizio sulla commerciabilità a un livello medio.

Audit documentale e Due Diligence.Conformità edilizia. **Si vedere pagina 30**Conformità catastale. **Si vedere pagina 33**Conformità titolarità **Si****Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.**Immagine occupato. **Si**Spese condominiali arretrate. **No**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami. **Si****Ing. Enrico Longhi**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici. **No**

Limitazioni.

Assunzioni limitative. **No**

Condizioni limitative. **No**

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)

Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H

P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415

E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Fg. NCT 126 Particella 49

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2012 – Registro Particolare 11021 Registro Generale 16121
Pubblico ufficiale Repertorio 143263/44969 del 26/04/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in BRESCIA (BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2018 – Registro Particolare 8 Registro Generale 24
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7564/2017 del 29/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1282/9990 del 14/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2018 – Registro Particolare 1385 Registro Generale 9569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6847/2017 del 23/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 – Registro Particolare 30746 Registro Generale 48465
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1124 del 06/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Fg. NCT 126 Particella 44 Subalterno 6

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2018 – Registro Particolare 8 Registro Generale 24
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7564/2017 del 29/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1282/9990 del 14/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2018 – Registro Particolare 1385 Registro Generale 9569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6847/2017 del 23/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 – Registro Particolare 30746 Registro Generale 48465
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1124 del 06/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Fg. NCT 126 Particella 44 Subalterno 7

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2018 – Registro Particolare 8 Registro Generale 24
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7564/2017 del 29/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 12825/9990 del 14/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2018 – Registro Particolare 1385 Registro Generale 9569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6847/2017 del 23/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 – Registro Particolare 30746 Registro Generale 48465
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1124 del 06/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Fg. NCT 126 Particella 44 Subalterno 8

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2018 – Registro Particolare 8 Registro Generale 24
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7564/2017 del 29/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1282/9990 del 14/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2018 – Registro Particolare 1385 Registro Generale 9569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6847/2017 del 23/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 – Registro Particolare 30746 Registro Generale 48465
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1124 del 06/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Fg. NCT 126 Particella 44 Subalterno 9

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2018 – Registro Particolare 8 Registro Generale 24
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7564/2017 del 29/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1282/9990 del 14/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2018 – Registro Particolare 1385 Registro Generale 9569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6847/2017 del 23/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 – Registro Particolare 30746 Registro Generale 48465
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1124 del 06/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



INDICE

01. Inquadramento degli immobili.	Pagina 13
02. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.	Pagina 16
03. Audit documentale e Due Diligence.	Pagina 27
03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.	Pagina 27
03.02. Rispondenza catastale.	Pagina 30
03.03. Verifica della titolarità.	Pagina 33
04. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.	Pagina 34
05. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	Pagina 34
06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.	Pagina 35
07. Analisi estimativa.	Pagina 36
08. Riepilogo dei valori di stima.	Pagina 37
09. Dichiarazione di rispondenza.	Pagina 38
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.	Pagina 39
11. Bibliografia.	Pagina 40

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



01. Inquadramento degli immobili.**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.****LOTTO 1.**

Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale di recente realizzazione.

Localizzazione. L'immobile è situato a Est della zona urbana collocata all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Brescia.

- Provincia **BS**
- Comune **Brescia**
- Via **Sera**
- Civico **n. 21**

Zona. L'edificio è posizionato in via Sera n. 21, strada comunale a carattere locale ed a fondo chiuso, ad orientamento Sud-Ovest-Nord-Est.

- Zona **Residenziale periferica**

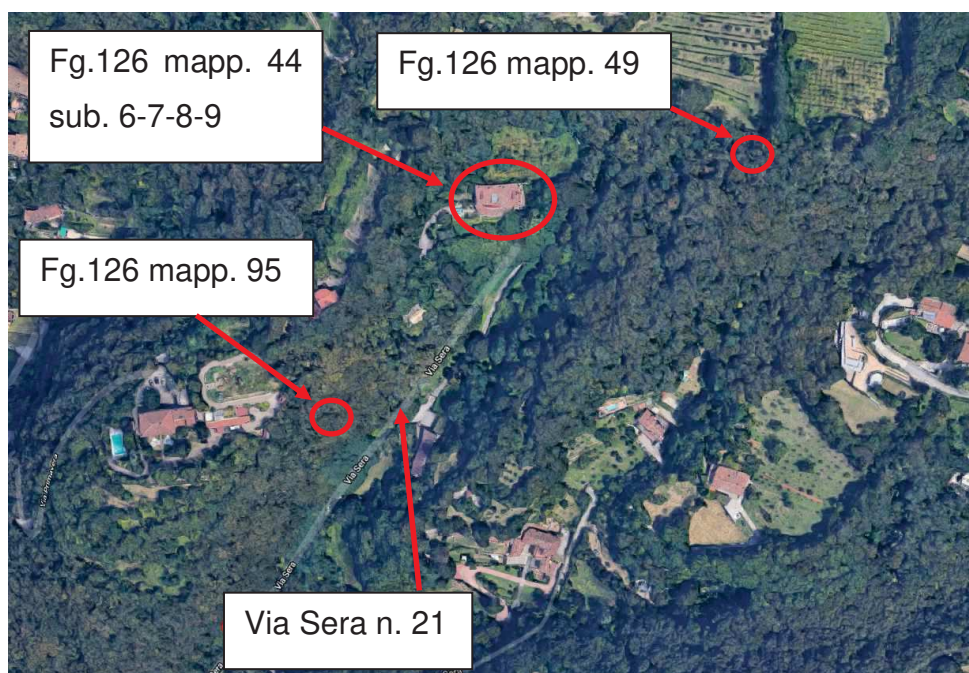


Immagine 01: estratto aerofotogrammetrico Lotto 1, fonte <https://maps.google.it/>

Destinazione urbanistica degli immobili. – Edifici isolati di valore storico e architettonico (art. 70 NTA)
Ambito di salvaguardia ambientale (art. 85b NTA)
PLIS delle colline (art. 86 NTA)

Ing. Enrico Longhi

Tipologia.

- Destinazione **Residenziale con locali accessori**

Trattasi di Unità abitativa padronale (fg 126 mapp 44 sub 8) con annessa unità abitativa per il custode (fg 126 mapp 44 sub 9), autorimessa e tre locali adibiti a deposito.

L'unità abitativa padronale ha uno sviluppo su tre livelli P. Terra, P. Primo e P. Sottotetto, l'unità destinata al custode, adiacente a quella padronale, ha uno sviluppo di due livelli P. Terra e P. Primo. Le unità identificate catastalmente al fg. 126 mapp. 44 subalterni 6 e 7, deposito e autorimessa, hanno uno sviluppo di un piano fuori terra e sono collocate rispettivamente in prossimità e in adiacenza all'unità residenziale padronale.

Vi sono infine due ulteriori locali a destinazione deposito in posizione isolata ma nelle vicinanze delle unità residenziali.

Gli immobili sono stati edificati nel 1973 agli stessi si accede tramite accesso carraio e pedonale da Via Sera n. 21.

- Tipologia Immobiliare **Fabbricato usato**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **Fabbricato tipico plurifamiliare**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **Unità residenziale isolata**

Caratteristiche generali dell'immobile. Le unità immobiliari residenziali con sviluppo di due piani fuori terra hanno struttura in muratura portante travi e pilastri in cemento armato con copertura con orditura in legno, l'unità residenziale identificata al Fg. 126 Mapp. 44 Sub. 8 presenta importanti lesioni sulla pavimentazione e sulle murature perimetrali in corrispondenza della zona soggiorno con soprastante terrazzo, lesioni probabilmente dovute al naturale cedimento del terreno essendo il fabbricato posizionato in zona collinare. Le condizioni interne ed esterne dei fabbricati sono discrete con impianti funzionanti

- Struttura in elevazione **in muratura portante**
- Solaio **in latero-cemento**
- Copertura **con orditura in legno**
- Murature perimetrali **in laterizi intonacati parzialmente rivestiti in pietra**
- Coibentazione/Isolamenti **assenti**
- Divisori tra unità **in laterizi forati**
- Infissi esterni **in legno risalenti all'anno di realizzazione**
- Infissi interni **in legno risalenti all'anno di realizzazione**
- Pavimenti e rivestimenti **in piastrelle di gres porcellanato e parquet**
- Impianto di riscaldamento **centralizzato con caldaia a basamento per il**

Ing. Enrico Longhi



	riscaldamento delle due unità a destinazione residenziale
- Impianto sanitario	risalente all'anno di realizzazione
- Impianto elettrico	risalente all'anno di realizzazione
- Impianto climatizzazione	assente
- Allaccio fognatura	fognatura comunale
- Fonti rinnovabili	no
- Finiture esterne	intonaco al civile
- N. servizi igienici	n. 4 bagni nell'unità residenziale identificata al Fg. 126 Mapp. 44 Sub. 8
	n. 2 bagni nell'unità residenziale identificata al Fg. 126 Mapp. 44 Sub. 9
- N. totale di piani	3 (piano terra, primo e sottotetto)

<i>Dimensione.</i>	Media
<i>Caratteri domanda e offerta.</i>	Lato acquirente: Privato
	Lato venditore: Privato
<i>Forma di mercato.</i>	Concorrenza monopolistica
<i>Filtering.</i>	Assente
<i>Fase del mercato immobiliare.</i>	Lieve Recupero

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



02. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.**DATO IMMOBILIARE.****LOTTO 1.****FG. 126 MAPP. 95**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un piccolo deposito ubicato a Sud-Ovest delle unità a destinazione residenziale, ha uno sviluppo di un piano fuori terra con portico esterno.

Il deposito confina:

- lungo il lato Nord con il mapp. 235;
- lungo il lato Est con strada vicinale Via Sera;
- lungo il lato Sud con il mapp. 235;
- lungo il lato Ovest con il mapp. 231;

FG. 126 MAPP. 49

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un piccolo deposito ubicato a Est delle unità a destinazione residenziale, ha uno sviluppo di un piano fuori terra.

Il deposito confina:

- lungo il lato Nord con i mapp. 46 e 206 entrambi di altra proprietà;
- lungo il lato Est con i mapp. 80 e 139 entrambi di altra proprietà;
- lungo il lato Sud con i mapp. 80 di altra proprietà e 214;
- lungo il lato Ovest con i mapp. 46 di altra proprietà e 214;

L'accesso avviene attraverso cancello pedonale posto su strada vicinale Via Sera attraverso il mappale 214. L'attuale conformazione del terreno e della vegetazione, causata dagli anni di mancata manutenzione rendono ad oggi inaccessibile il fabbricato che versa in stato di completo abbandono.

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 6

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un piccolo deposito ubicato a Est delle unità a destinazione residenziale, ha uno sviluppo di un piano fuori terra in due locali con portico esterno.

Il deposito confina:

- lungo il lato Nord con i mapp. 42 e 44;
- lungo il lato Est con i mapp. 42 e 44;
- lungo il lato Sud con il mapp. 44;
- lungo il lato Ovest con il mapp. 44;

Il fabbricato versa in stato di completo abbandono.

Ing. Enrico Longhi



FG. 126 MAPP. 44 SUB. 7

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito una autorimessa con locale bagno ed annessa cantina, ubicato a Ovest delle unità a destinazione residenziale, ha uno sviluppo di un piano fuori terra.

L'immobile confina:

- lungo il lato Nord con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Est con il mapp. 44 sub. 8;
- lungo il lato Sud con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Ovest con il mapp. 42;

L'accesso ai locali avviene attraverso corte esterna in adiacenza all'abitazione principale.

All'interno dei locali in discrete condizioni si rileva la presenza di beni mobili di varia natura di proprietà del soggetto esecutato.

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 8

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito un corpo di fabbrica a destinazione residenziale (abitazione principale), ha uno sviluppo di un tre piani fuori terra, p. terra, p. primo e p. sottotetto.

L'immobile confina:

- lungo il lato Nord con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Est con il mapp. 44 sub. 9;
- lungo il lato Sud con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Ovest con il mapp. 44 sub. 7;

L'accesso all'abitazione principale avviene attraverso portico esterno a lato Sud. All'interno dell'abitazione a P. Terra si trovano un locale ampio locale soggiorno, ad Ovest dello stesso si accede ad un guardaroba, un ripostiglio ed un disimpegno di collegamento all'autorimessa. Proseguendo dal soggiorno verso Nord si accede alla cucina con camino, uscendo dal locale cucina a lato Est si trovano un disimpegno, un guardaroba ed un piccolo bagno di servizio. Rientrando nel locale soggiorno dalla cucina e proseguendo verso Est si ha un locale di servizio con accesso sul secondo dei due portici esterni, ed il vano scale attraverso il quale si accede al P. Primo.

Al P. Primo si trovano un disimpegno, due bagni, un locale guardaroba/ripostiglio e tre camere da letto delle quali una singola e due matrimoniali. Esternamente vi è un balcone prospiciente a lato Sud.

Proseguendo infine attraverso il corpo scale a lato Nord si accede al P. Sottotetto nel quale si trovano percorrendo un ampio locale disimpegno, svariati locali accessori, un bagno, un ripostiglio ed una lavanderia.

All'interno dei locali in discrete condizioni di tutto il corpo di fabbrica, si rileva la presenza di beni mobili di varia natura di proprietà del soggetto esecutato.

Si riscontrano importanti fessurazioni lungo la pavimentazione e la muratura perimetrale in corrispondenza del vano soggiorno a P. Terra e del relativo portico soprastante, probabilmente dovute a

Ing. Enrico Longhi



cedimenti del terreno ed alla conformazione della porzione del corpo di fabbrica ricomprendente il soggiorno, di fatto prospiciente all'esterno del perimetro del corpo di fabbrica principale a lato Sud. E' auspicabile un intervento di consolidamento atto a contenere il fenomeno in modo da evitare che sia compromessa la stabilità strutturale dell'immobile.

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 9

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito un corpo di fabbrica a destinazione residenziale (abitazione custode), ha uno sviluppo di un due piani fuori terra, p. terra, p. primo.

L'immobile confina:

- lungo il lato Nord con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Est con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Sud con il mapp. 44 sub. 10;
- lungo il lato Ovest con il mapp. 44 sub. 8;

L'accesso all'abitazione principale avviene attraverso portico esterno a lato Sud. All'interno dell'abitazione a P. Terra si trovano, un locale soggiorno a Est del quale si ha una cucina con camino. Percorrendo il locale soggiorno, a Ovest si trovano un locale ripostiglio, un bagno ed un vano scale attraverso il quale si accede al P. Primo.

Al P. Primo si trovano un disimpegno, un bagno e tre camere da letto delle quali due singole ed una matrimoniale. Ad Est vi è poi un terrazzo esterno con scala di accesso alla corte esterna a P. Terra.

All'interno dei locali in discrete condizioni di tutto il corpo di fabbrica, si rileva la presenza di beni mobili di varia natura di proprietà del soggetto esecutato.

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



*Identificazione catastale.**Comune censuario.***Brescia (BS).***Tipologia Catasto.***Fabbricati.***Identificativo.*

Sezione **NCT**; Foglio **126**; Particella **95**;
 Categoria **C/2**; Classe **9**;
 Consistenza: **17 mq**; Rendita: Euro **58,82**.

Confini.

Nord: Mapp. 231
 Nord: Mapp. 235
 Nord: Mapp. 235

*Comune censuario.***Brescia (BS).***Tipologia Catasto.***Fabbricati.***Identificativo.*

Sezione **NCT**; Foglio **126**; Particella **49**;
 Categoria **C/2**; Classe **4**;
 Consistenza: **8 mq**; Rendita: Euro **12,39**.

Confini.

Nord: Mapp. 46 – Mapp. 206
 Nord: Mapp. 139
 Nord: Mapp. 80
 Nord: Mapp. 214
 Nord: Mapp. 231

*Comune censuario.***Brescia (BS).***Tipologia Catasto.***Fabbricati.***Identificativo.*

Sezione **NCT**; Foglio **126**; Particella **44**;
 Subalterno **6**
 Categoria **C/2**; Classe **2**;
 Consistenza: **45 mq**; Rendita: Euro **48,81**.

Confini.

Nord: Mapp. 42
 Est: Mapp. 44 Sub. 10
 Sud: Mapp. 44 Sub. 10
 Ovest: Mapp. 44 Sub. 10

*Comune censuario.***Brescia (BS).***Tipologia Catasto.***Fabbricati.***Identificativo.*

Sezione **NCT**; Foglio **126**; Particella **44**;
 Subalterno **7**
 Categoria **C/6**; Classe **7**;
 Consistenza: **97 mq**; Rendita: Euro **245,47**.

Confini.

Nord: Mapp. 44 Sub. 10
 Est: Mapp. 44 Sub. 8

Ing. Enrico Longhi

Sud: Mapp. 44 Sub. 10
Ovest: Mapp. 42

Comune censuario. **Brescia (BS).**
Tipologia Catasto. **Fabbricati.**
Identificativo. Sezione **NCT**; Foglio **126**; Particella **44**;
Subalterno **8**
Categoria **A/7**; Classe **4**;
Consistenza: **18 vani**; Rendita: Euro **2.091,65**.

Confini. Nord: Mapp. 44 Sub. 10
Est: Mapp. 44 Sub. 9
Sud: Mapp. 44 Sub. 10
Ovest: Mapp. 44 Sub. 7

Comune censuario. **Brescia (BS).**
Tipologia Catasto. **Fabbricati.**
Identificativo. Sezione **NCT**; Foglio **126**; Particella **44**;
Subalterno **9**
Categoria **A/7**; Classe **3**;
Consistenza: **7,5 vani**; Rendita: Euro **735,95**.

Confini. Nord: Mapp. 44 Sub. 10
Est: Mapp. 44 Sub. 10
Sud: Mapp. 44 Sub. 10
Ovest: Mapp. 44 Sub. 8

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



Consistenza. Desunta da rilievo durante il sopralluogo del 09 marzo 2019 e dai documenti catastali acquisiti.

Criterio di misurazione. **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**

FG. 126 MAPP. 95

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Livello di piano. **Piano Terra**

Ascensore. **Assente**

N. di servizi. **Assente**

Impianti in dotazione

Riscaldamento. **Assente**

Condizionamento. **Assente**

Solare termico. **Assente**

Elettrico. **Assente**

Idraulico. **Assente**

Antifurto. **Assente**

Pannelli solari. **Assente**

Geotermico. **Assente**

Domotica. **Assente**

Manutenzione fabbricato. **Basso**

Manutenzione unità immobiliare. **Basso**

Classe energetica. **Assente**

Inquinamento atmosferico. **Assente**

Inquinamento acustico. **Assente**

Inquinamento elettromagnetico. **Assente**

Inquinamento ambientale. **Assente**

FG. 126 MAPP. 49

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Livello di piano. **Piano Terra**

Ascensore. **Assente**

N. di servizi. **Assente**

Impianti in dotazione

Riscaldamento. **Assente**

Condizionamento. **Assente**

Solare termico. **Assente**

Elettrico. **Assente**

Ing. Enrico Longhi



<i>Idraulico.</i>	Assente
<i>Antifurto.</i>	Assente
<i>Pannelli solari.</i>	Assente
<i>Geotermico.</i>	Assente
<i>Domotica.</i>	Assente

<i>Manutenzione fabbricato.</i>	Basso
<i>Manutenzione unità immobiliare.</i>	Basso
<i>Classe energetica.</i>	Assente
<i>Inquinamento atmosferico.</i>	Assente
<i>Inquinamento acustico.</i>	Assente
<i>Inquinamento elettromagnetico.</i>	Assente
<i>Inquinamento ambientale.</i>	Assente

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 6

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

<i>Livello di piano.</i>	Piano Terra
<i>Ascensore.</i>	Assente
<i>N. di servizi.</i>	Assente

Impianti in dotazione

<i>Riscaldamento.</i>	Assente
<i>Condizionamento.</i>	Assente
<i>Solare termico.</i>	Assente
<i>Elettrico.</i>	Assente
<i>Idraulico.</i>	Assente
<i>Antifurto.</i>	Assente
<i>Pannelli solari.</i>	Assente
<i>Geotermico.</i>	Assente
<i>Domotica.</i>	Assente

<i>Manutenzione fabbricato.</i>	Basso
<i>Manutenzione unità immobiliare.</i>	Basso
<i>Classe energetica.</i>	Assente
<i>Inquinamento atmosferico.</i>	Assente
<i>Inquinamento acustico.</i>	Assente
<i>Inquinamento elettromagnetico.</i>	Assente
<i>Inquinamento ambientale.</i>	Assente

Ing. Enrico Longhi



FG. 126 MAPP. 44 SUB. 7*Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.*

<i>Livello di piano.</i>	Piano Terra		
<i>Ascensore.</i>	Assente		
<i>N. di servizi.</i>	n. 1 composto da:	-	n. 1 Lavabo
		-	n. 1 Doccia

Impianti in dotazione

<i>Riscaldamento.</i>	Assente		
<i>Condizionamento.</i>	Assente		
<i>Solare termico.</i>	Assente		
<i>Elettrico.</i>	Presente	Vetustà:	40 anni
<i>Idraulico.</i>	Presente	Vetustà:	40 anni
<i>Antifurto.</i>	Assente		
<i>Pannelli solari.</i>	Assente		
<i>Geotermico.</i>	Assente		
<i>Domotica.</i>	Assente		

<i>Manutenzione fabbricato.</i>	Medio
<i>Manutenzione unità immobiliare.</i>	Medio
<i>Classe energetica.</i>	Assente

<i>Inquinamento atmosferico.</i>	Assente
<i>Inquinamento acustico.</i>	Assente
<i>Inquinamento elettromagnetico.</i>	Assente
<i>Inquinamento ambientale.</i>	Assente

Esposizione prevalente dell'immobile. L'unità immobiliare ha un'esposizione discreta, con affacci liberi a lato Sud dei locali interni.

Media

Luminosità dell'immobile. Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

Media

Panoramicità dell'immobile. L'immobile affaccia su corte di pertinenza comune ai subalterni mappale 44 a lato Sud .

Media

Funzionalità dell'immobile. I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.

Massima**Ing. Enrico Longhi**

Finiture dell'immobile. Le finiture sono risalenti all'anno di costruzione e realizzate con materiali ordinari di media qualità.

Medio

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 8

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Livello di piano. **Piano Terra, Piano Primo, Piano Sottotetto**

Ascensore. **Assente**

N. di servizi. **n. 4** composto da:

- n. 4 W.c.
- n. 3 Bidet
- n. 5 Lavabo
- n. 1 Doccia
- n. 1 Vasca

Impianti in dotazione

Riscaldamento. **Presente** Vetustà: **40 anni**
 Tipologia: **Centralizzato**
 Alimentazione: **Caldaia a basamento**

Condizionamento. **Assente**

Solare termico. **Assente**

Elettrico. **Presente** Vetustà: **40 anni**

Idraulico. **Presente** Vetustà: **40 anni**

Antifurto. **Assente**

Pannelli solari. **Assente**

Geotermico. **Assente**

Domotica. **Assente**

Manutenzione fabbricato. **Bassa**

Manutenzione unità immobiliare. **Bassa**

Classe energetica. **Assente**

Inquinamento atmosferico. **Assente**

Inquinamento acustico. **Assente**

Inquinamento elettromagnetico. **Assente**

Inquinamento ambientale. **Assente**

Esposizione prevalente dell'immobile. L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Nord in parte e Sud e Ovest dei locali interni.

Ing. Enrico Longhi



Media

Luminosità dell'immobile. Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

Media

Panoramicità dell'immobile. L'immobile affaccia su corte di pertinenza comune ai subalterni mappale 44 a lato Sud.

Alta

Funzionalità dell'immobile. I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.

Massima

Finiture dell'immobile. Le finiture sono risalenti all'anno di costruzione e realizzate con materiali ordinari di media qualità.

Medio**FG. 126 MAPP. 44 SUB. 9**

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

<i>Livello di piano.</i>	Piano Terra e Piano Primo
<i>Ascensore.</i>	Assente
<i>N. di servizi.</i>	n. 2 composto da: <ul style="list-style-type: none"> - n. 2 W.c. - n. 2 Bidet - n. 2 Lavabo - n. 2 Doccia

Impianti in dotazione

<i>Riscaldamento.</i>	Presente	Vetustà:	40 anni
		Tipologia:	Centralizzato
		Alimentazione:	Caldaia a basamento
<i>Condizionamento.</i>	Assente		
<i>Solare termico.</i>	Assente		
<i>Elettrico.</i>	Presente	Vetustà:	40 anni
<i>Idraulico.</i>	Presente	Vetustà:	40 anni
<i>Antifurto.</i>	Assente		
<i>Pannelli solari.</i>	Assente		
<i>Geotermico.</i>	Assente		
<i>Domotica.</i>	Assente		

Manutenzione fabbricato. **Bassa**

Manutenzione unità immobiliare. **Bassa**

Ing. Enrico Longhi



<i>Classe energetica.</i>	Assente
<i>Inquinamento atmosferico.</i>	Assente
<i>Inquinamento acustico.</i>	Assente
<i>Inquinamento elettromagnetico.</i>	Assente
<i>Inquinamento ambientale.</i>	Assente
<i>Esposizione prevalente dell'immobile.</i>	L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Nord in parte e Sud e Ovest dei locali interni. Media
<i>Luminosità dell'immobile.</i>	Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente. Media
<i>Panoramicità dell'immobile.</i>	L'immobile affaccia su corte di pertinenza comune ai subalterni mappale 44 a lato Sud. Alta
<i>Funzionalità dell'immobile.</i>	I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. Massima
<i>Finiture dell'immobile.</i>	Le finiture sono risalenti all'anno di costruzione e realizzate con materiali ordinari di media qualità. Medio
<i>Calcolo superfici di proprietà.</i>	Superficie principale: mq 622,48 Superfici secondarie: - portico mq 89,50 indice mercantile: 35%-10% - terrazzo mq 45,73 indice mercantile: 35%-10% - Sottotetto mq 221,31 indice mercantile: 75%-35% - Autorimessa mq 111,84 indice mercantile: 60%-35% - Ripostiglio mq 29,59 indice mercantile: 20% - Giardino comune mq 4.310,56 indice mercantile: 10%-2%
<i>Superficie commerciale.</i>	mq 954,04.

Ing. Enrico Longhi



03. Audit documentale e Due Diligence.**03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.****LOTTO 1****FG. 126 MAPP. 95**

Anno di costruzione. **1997**

Titoli autorizzativi esaminati.

- Concessioni edilizie. - **Condono edilizio n. 21106-86 del 09-05-1997**
 Certificato abitabilità. - **Non risulta, si ritiene rilasciata per silenzio assenso**
 Date verifiche urbanistiche. - 04/07/2019

Situazione urbanistica. Si precisa che l'immobile rientra nella zona
 Edifici isolati di valore storico e architettonico (art. 70 NTA)
 Ambito di salvaguardia ambientale (art. 85b NTA)
 PLIS delle colline (art. 86 NTA)

- Strumento urbanistico. **Vigente**
 Convenzione Urbanistica **No**
 Cessione diritti edificatori. **No**

Limitazioni urbanistiche. L'immobile ricade all'interno di zone soggette a vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici.

- Vincoli urbanistici. **Si**
 Vincoli ambientali. **Si**
 Vincoli paesaggistici. **Si**

FG. 126 MAPP. 49

Anno di costruzione. **Da accesso agli atti presso Ufficio Edilizia Privata non risultano titoli autorizzativi inerenti l'immobile.**

Titoli autorizzativi esaminati.

- Concessioni edilizie. - **Da accesso agli atti presso Ufficio Edilizia Privata non risultano titoli autorizzativi inerenti l'immobile.**
 Certificato abitabilità. - **Da accesso agli atti presso Ufficio Edilizia Privata non risultano titoli autorizzativi inerenti l'immobile.**
 Date verifiche urbanistiche. - 04/07/2019

Situazione urbanistica. Si precisa che l'immobile rientra nella zona
 Edifici isolati di valore storico e architettonico (art. 70 NTA)
 Ambito di salvaguardia ambientale (art. 85b NTA)
 PLIS delle colline (art. 86 NTA)

Ing. Enrico Longhi



Strumento urbanistico. **Vigente**

Convenzione Urbanistica **No**

Cessione diritti edificatori. **No**

Limitazioni urbanistiche. L'immobile ricade all'interno di zone soggette a vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici.

Vincoli urbanistici. **Si**

Vincoli ambientali. **Si**

Vincoli paesaggistici. **Si**

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 6-7-8-9

Anno di costruzione. **1973**

Titoli autorizzativi esaminati.

Concessioni edilizie. - **Licenza Edilizia n. 362 del 14-05-1973**

- **C. E. in Sanatoria n. 4403-86 del 28-05-1986**

Certificato abitabilità. - **Non risulta, si ritiene rilasciata per silenzio assenso**

Date verifiche urbanistiche. - 04/07/2019

Situazione urbanistica.

Si precisa che l'immobile rientra nella zona
Edifici isolati di valore storico e architettonico (art. 70 NTA)
Ambito di salvaguardia ambientale (art. 85b NTA)
PLIS delle colline (art. 86 NTA)

Strumento urbanistico. **Vigente**

Convenzione Urbanistica **No**

Cessione diritti edificatori. **No**

Limitazioni urbanistiche. L'immobile ricade all'interno di zone soggette a vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici.

Vincoli urbanistici. **Si**

Vincoli ambientali. **Si**

Vincoli paesaggistici. **Si**

Ing. Enrico Longhi



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

In riferimento al **LOTTO 1** la NON REGOLARITÀ' edilizio – urbanistica della costruzione per piccole difformità nel distributivo interno nel sub. 8, non risultano inoltre titoli autorizzativi inerenti l'immobile identificato al fg. 196 mapp. 49.

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)

Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H

P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415

E-mail:longhi.enrico@inwind.it



03.02. Rispondenza catastale.**LOTTO 1****FG. 126 MAPP. 95***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 126****Particella 95****Categoria C/2 Classe 9****Consistenza 17 mq****Rendita Euro 58,82****FG. 126 MAPP. 49***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 126****Particella 49****Categoria C/2 Classe 4****Consistenza 18 mq****Rendita Euro 12,39****FG. 126 MAPP. 44 SUB. 6***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 126****Particella 44****Subalterno 6 Categoria C/2 Classe 2****Consistenza 45 mq****Rendita Euro 48,81****FG. 126 MAPP. 44 SUB. 7***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 126****Particella 44****Subalterno 7 Categoria C/6 Classe 7****Consistenza 97 mq****Rendita Euro 245,47****Ing. Enrico Longhi**

FG. 126 MAPP. 44 SUB. 8*Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 126****Particella 44****Subalterno 8 Categoria A/7 Classe 4****Consistenza 18 vani****Rendita Euro 2.091,65****FG. 126 MAPP. 44 SUB. 9***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 126****Particella 44****Subalterno 9 Categoria A/7 Classe 4****Consistenza 7,5 vani****Rendita Euro 735,95***Documentazione visionata.*

Direttamente presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

*Elenco documentazione visionata.***Visure storiche per immobile****Estratti mappa****Elaborati Planimetrici****Schede catastali****Ispezioni ipotecarie***Date verifiche catastali.*

16/01/2019

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)

Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H

P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415

E-mail: longhi.enrico@inwind.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

In riferimento al **LOTTO 1** la NON REGOLARITÀ' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Si precisa che risulta un'errata rappresentazione in mappa del mappale 95 (in estratto di mappa mapp. 196), nello specifico non risulta rappresentato il portico esterno. Vi sono poi alcune piccole difformità nel distributivo interno da regolarizzare.

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail:longhi.enrico@inwind.it



03.03. Verifica della titolarità.

Inquadramento della titolarità. La Sig.ra Ferrari Barberina risulta proprietario per la quota di 1/1 degli immobili identificati catastalmente nel Comune di Brescia, Sezione NCT, al Foglio 126, Particella 95, 49, 44 Subalterni 6-7-8-9.

Titolo di provenienza.

Lotto 1 di 1. L'immobile è stato acquistato dal proprietario indicato per la quota di competenza con atto di compravendita in data 20 ottobre 2009.

<i>Tipo di atto.</i>	Dichiarazione di Successione
<i>Notaio</i>	
<i>Data Atto.</i>	26/04/2012
<i>Repertorio.</i>	n. 143/263
<i>Raccolta</i>	n. 44969
<i>Estremi registrazione</i>	Registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia, il 07/05/2012 Al n. 3925 Serie IT
<i>Quote di proprietà.</i>	
<i>Usufrutto.</i>	No
<i>Nuda proprietà.</i>	No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione.

Al giorno dell'accesso effettuato in data 09/03/2019 gli immobili risultano in parte occupati dal soggetto esecutato

Ing. Enrico Longhi



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

Lotto 1. E' stata verificata l'assenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene a carico dell'acquirente, gli immobili sono ricompresi in zona soggetta a vincolo ambientale e vincolo paesaggistico, fascia di rispetto dai corpi idrici – reticolo idrico minore.

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

E' stata verificata l'assenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

A seguire sono indicate le principali fasi e gli accertamenti peritali effettuati per la stesura del Rapporto di Valutazione.

11/12/2018	Nomina esperto per la stima dei beni pignorati Ing. Enrico Longhi
16/01/2019	Conferimento dell'incarico di stima senza la presenza delle parti
16/01/2019	Richiesta e acquisizione Visura per soggetto, Estratto mappa, Planimetrie catastali Elaborato Planimetrico presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali
16/01/2019	Richiesta e acquisizione Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
05/02/2019	Trasmissione comunicazione di inizio delle operazioni peritali
26/02/2019	Richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso Agenzia delle Entrate di Brescia
09/03/2019	Operazioni peritali con sopralluogo presso immobili oggetto di valutazione siti in Brescia (BS), via Sera n. 21
10/03/2019	Acquisizione copia dichiarazione di successione
10/03/2019	Richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso Comune di Brescia
15/03/2019	Ricezione dichiarazione assenza contratti di locazione da Agenzia delle Entrate di Brescia
29/03/2019	Richiesta proroga termini consegna rapporto di valutazione
23/04/2019	Richiesta di secondo accesso ai documenti amministrativi presso Comune di Brescia
03/06/2019	Richiesta proroga termini consegna rapporto di valutazione
04/07/2019	Acquisizione copie documenti amministrativi presso Comune di Brescia
dal 10/03/2019	
al 04/07/2019	Accertamenti economico-estimativi inerenti il mercato immobiliare della zona e reperimento di dati presso gli operatori di mercato e le banche dati disponibili per la valorizzazione di immobili simili
dal 10/03/2019	
al 01/08/2019	Elaborazione e stesura del Rapporto di Valutazione
31/07/2019	Consegna del Rapporto di Valutazione

Ing. Enrico Longhi



07. 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”**.

Basi del valore. Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) e dal 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.”

Assunzioni limitative. Assenti

Condizioni limitative Assenti

Verifica del migliore e più conveniente uso. 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**

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione. Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di valutazione: **Metodo del confronto (Market Comparison Approach – MCA)**
con n. 3 comparabili

Ing. Enrico Longhi



08. Riepilogo dei valori di stima.**LOTTO n. 1 di 1.**

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia (BS), Sezione NCT, Foglio 126, Particella 95, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 17 mq e Rendita Euro 58,82, Sezione NCT, Foglio 126, Particella 49, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 8 mq e Rendita Euro 12,39, Sezione NCT, Foglio 126, Particella 44, Subalterno 6 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 45 mq e Rendita Euro 48,81, Sezione NCT, Foglio 126, Particella 44, Subalterno 7 Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 97 mq e Rendita Euro 245,47, Sezione NCT, Foglio 126, Particella 44, Subalterno 8 Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 18 vani e Rendita Euro 2.091,65, Sezione NCT, Foglio 126, Particella 44, Subalterno 9 Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 7,5 vani e Rendita Euro 735,95, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

€ 1.270.000,00,

diconsì euro un milione duecentosettantamila virgola zero (vedasi analisi estimativa – ALLEGATO I);

RIEPILOGO – LOTTO 1	
FG. 126 MAPP. 95	€ 5.000,00
FG. 126 MAPP. 49	€ 5.750,00
FG. 126 MAPP. 44 SUB. 6	€ 10.850,00
FG. 126 MAPP. 44 SUB. 7	€ 78.690,00
FG. 126 MAPP. 44 SUB. 8	€ 947.880,00
FG. 126 MAPP. 44 SUB. 9	€ 221.830,00
VALORE TOTALE	€ 1.270.000,00

Ing. Enrico Longhi



09. Dichiarazione di rispondenza.

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, 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;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato personalmente la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Data della consegna del rapporto di valutazione:

31 luglio 2019

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



10. Elenco della documentazione allegata al Rapporto di Valutazione.

- ALLEGATO I Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO II Elaborati fotografici.
- ALLEGATO III Copia atto di provenienza.
- ALLEGATO IV Estratto strumento urbanistico.
- ALLEGATO V Copia concessioni edilizie.
- ALLEGATO VI Estratto di mappa catastale.
- ALLEGATO VII Visura catastale per immobile.
- ALLEGATO VIII Planimetrie catastali.
- ALLEGATO IX Elaborato Planimetrico
- ALLEGATO X Ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO XI Certificazione Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione
- ALLEGATO XII Rendicontazione opere di consolidamento
- ALLEGATO XIII Certificato di residenza
- ALLEGATO XIV Certificato di stato di famiglia

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail: longhi.enrico@inwind.it



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 valutazione 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

Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio

Ing. Enrico Longhi

Via Ezio Vanoni n° 12/C, 25060 Collebeato (BS)
Tel.: 3393578886

C.F. LNG NRC 78C31 B157H
P.IVA 03287240984

Albo degli Ingegneri di Brescia n°5415
E-mail:longhi.enrico@inwind.it

