

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 60/2022

Anagrafica

Creditore precedente OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

Esecutato OMISSIS

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Esperto incaricato Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti

Conservatori della provincia di Brescia n. 3068

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20/09/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	05/08/2022
Autorizzazione alla proroga il:	08/08/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	28/09/2022
Autorizzazione alla proroga il:	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022

Identificazione degli immobili

COMUNE DI BARBARIGA

- 1. Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

- 1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19**
- 2. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1**
- 3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con cortile esclusivo al piano terra fg. 28 mapp. 68 sub. 21**
- 4. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 68 sub. 16/17**
- 5. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1**
- 6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 26**
- 7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 27**
- 8. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 69 sub. 15/16**
- 9. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastalmente indicati come F1**
- 10. Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 55 sub. 11/12**
- 11. Immobile oggetto di stima: reliquato identificato al fg. 28 mapp.le 52 seminativo irriguo**



COMUNE DI BRANDICO

- 1. Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3 con impianto fotovoltaico non accatastato realizzato sulla copertura**

COMUNE DI DELLO

- 1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4**
- 2. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 5**
- 3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 8**
- 4. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 19**
- 5. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 21**
- 6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11**
- 7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 14**
- 8. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 16**
- 9. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 17**
- 10. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 24**
- 11. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 27**
- 12. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 29**
- 13. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 30**
- 14. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 20 mapp 231 sub. 32/38/39/41/43/45/47/48/49/52/55/57/59/60**
- 15. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 231 sub. 62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/76/77/78/79/80/81/85**
- 16. Immobile oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 162 sub. 13**



17. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 93 sub. 41/42/43 catastalmente indicati come F1

18. Immobili oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 93 sub. 21/22/26

19. Immobile oggetto di stima: locale deposito/cantina fg. 20 mapp 93 sub. 23

COMUNE DI LOGRATO

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 8 mapp 307 sub. 19/20/23/24

COMUNE DI ORZINUOVI

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 43 mapp 580 sub. 41/42/43

2. Immobili oggetto di stima: autorimesse fg. 43 mapp 580 sub. 37/32

3. Immobili oggetto di stima: area urbana accatastata come F1 dove insistono porzioni di giardino fg. 43 mapp 580 sub. 47/48/49

COMUNE DI VILLACHIARA

1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 8 mapp. 536 sub. 33/36

2. Immobile oggetto di stima: cantina fg 8 mapp. 536 sub. 39

COMUNE DI PREVALLE

1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con cantina al piano terra fg. 10 mapp. 590 sub. 16



COMUNE DI DELLO

Immobili oggetto di stima: appartamenti, posti auto coperti e scoperti identificati al fg. 20 mapp. 231.

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto di stima sono appartamenti, posti auto coperti e scoperti inseriti all'interno di un più ampio complesso residenziale.

Il condominio è composto da due stecche entrambe composte da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti i posti auto coperti e scoperti, al piano rialzato e al piano primo invece sono presenti gli appartamenti, il tetto a doppia falda è in parte praticabile e sono state ricavati terrazzati esclusivi.

L'intero comparto è stato edificato nei primi anni 2000 ed era stato strutturato per essere un complesso moderno, con fotovoltaico e solo con l'impianto elettrico anche per il riscaldamento invernale. Gli accessi agli appartamenti avvengono tramite un cancello pedonale che conduce alla scala comune che permette di accedere alle pertinenze e ai box. Non è presente l'ascensore. L'esterno e l'interno del corpo di fabbrica ospitanti gli immobili staggiti risulta tinteggiato in mediocre stato di conservazione.

L'altezza interna degli appartamenti è pari a circa 2,70 m, per la parte semi interrata i posti auto coperti hanno un'altezza di circa 2,30 m. La pavimentazione interna degli appartamenti è in ceramica. Il piano seminterrato dove sono presenti i posti auto coperti e scoperti ha pavimentazione in battuto di cemento.

In tutti gli appartamenti vi è l'impianto elettrico, con salvavita, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato interno, è alimentato da ventilconvettori. Non è presente impianto a gas. Per l'acqua calda è presente un boiler elettrico posto nel bagno. I ventilconvettori sono installati in ogni ambiente hanno una UTA dedicata per ogni ventilconvettori installata sulle facciate e sui balconi.

Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno con vetri doppi con vetrocamera, i serramenti sono color legno. Le soglie dei davanzali sono in marmo chiaro. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro.

Le porte interne sono tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno. L'ingresso principale degli appartamenti è costituito da una porta finestra a due battenti senza oscurante.

Gli appartamenti siti al piano rialzato hanno tutti un giardino pertinenziale esclusivo, quelli al piano primo hanno tutti una terrazza pertinenziale esclusiva. Alcuni posti auto coperti hanno delle chiusure in muratura ai lati realizzate senza autorizzazioni e/o concessioni edilizie, tra le diverse unità sono state in alcuni casi posti elementi divisorii con materiali di recupero provvisori anche in questo caso senza autorizzazioni.



Ubicazione degli immobili: Comune di Dello, Via Ugo Foscolo



Identificativi catastali: NCT fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85;

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 4: € 53.760,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 4: € 49.704,38

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 5: € 51.886,08

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 5: € 47.971,82

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 8: € 56.997,89

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 8: € 52.698,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 19: € 50.522,11



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 19: € 46.710,75

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 21: € 51.523,58

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 21: € 47.636,67

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 11: € 59.068,42

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 11: € 54.612,33

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 14: € 34.670,59

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 14: € 32.055,06

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 16: € 54.724,61

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 16: € 50.596,21

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 17: € 59.375,62

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 17: € 54.896,35

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 24: € 46.516,22

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 24: € 43.007,07

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 27: € 44.937,22

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 27: € 41.547,18

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 29: € 60.192,77

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 29: € 55.651,86

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 30: € 56.709,12

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 30: € 52.431,02

Più probabile valore in libero mercato per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp.li 231 sub. 32, 38, 39, 41: € 8.853,60

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 32, 38, 39, 41: € 8.371,86



Più probabile valore in libero mercato per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp.li 231 sub. 43, 45, 52, 55: € 9.139,20

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp. 231 sub. 43, 45, 52, 55: € 8.641,92

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 47: € 7.996,80

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 47: € 7.561,68

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 48: € 11.138,40

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 48: € 10.532,34

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 49: € 9.996,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 49: € 9.452,10

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 57: € 9.424,80

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 57: € 8.911,98

Più probabile valore in libero mercato per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp. 231 sub. 59, 60: € 11.995,20

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp. 231 sub. 59, 60: € 11.342,52

Più probabile valore in libero mercato per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp. 231 sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80: € 2.791,20

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per ogni immobile di cui ai diversi sub. di seguito indicati fg. 20 mapp. 231 sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80: € 2.580,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 81: € 3.721,60

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 81: € 3.440,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 231 sub. 85: € 4.279,84

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 231 sub. 85: € 3.956,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima sono appartamenti e posti auto coperti e scoperti di varia metratura siti in un complesso residenziale di due stecche che sorgono in una zona periferica nella frazione di Corticelle nel comune di Dello. Il condominio ricade in una zona identificata dallo strumento



urbanistico come “Zona "B1" - Edilizia residenziale consolidata e di completamento di cui all’art. 20.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T.”. L’accesso agli appartamenti avviene tramite cancelli pedonali direttamente da via Ugo Foscolo, così come il cancello carrabile che conduce a tutti i posti auto coperti e scoperti.

Gli appartamenti possono essere raggiunti anche dal corsello utilizzando la scala coperta comune a tutti gli altri appartamenti che è raggiungibile direttamente dal piano seminterrato dove sono presenti i posti auto. Il cancello carraio di accesso risulta essere divelto.

Lo stato di conservazione generale dell’immobile è discreto, in normale stato di usura seppur carente di manutenzione ordinaria. Gli appartamenti internamente sono tutti in normale stato di usura, alcuni più rimaneggiati di altri, senza che però questo ne comporti un aumento o diminuzione del valore essendo necessari interventi di manutenzione ordinaria.

Gli immobili vista la zona periferica non particolarmente pregiata ed il loro stato di conservazione sono da considerarsi di discreta commercializzazione.



Immobili oggetto di stima: garage interrato in condominio identificato al fg. 20 mapp. 162 sub. 13.

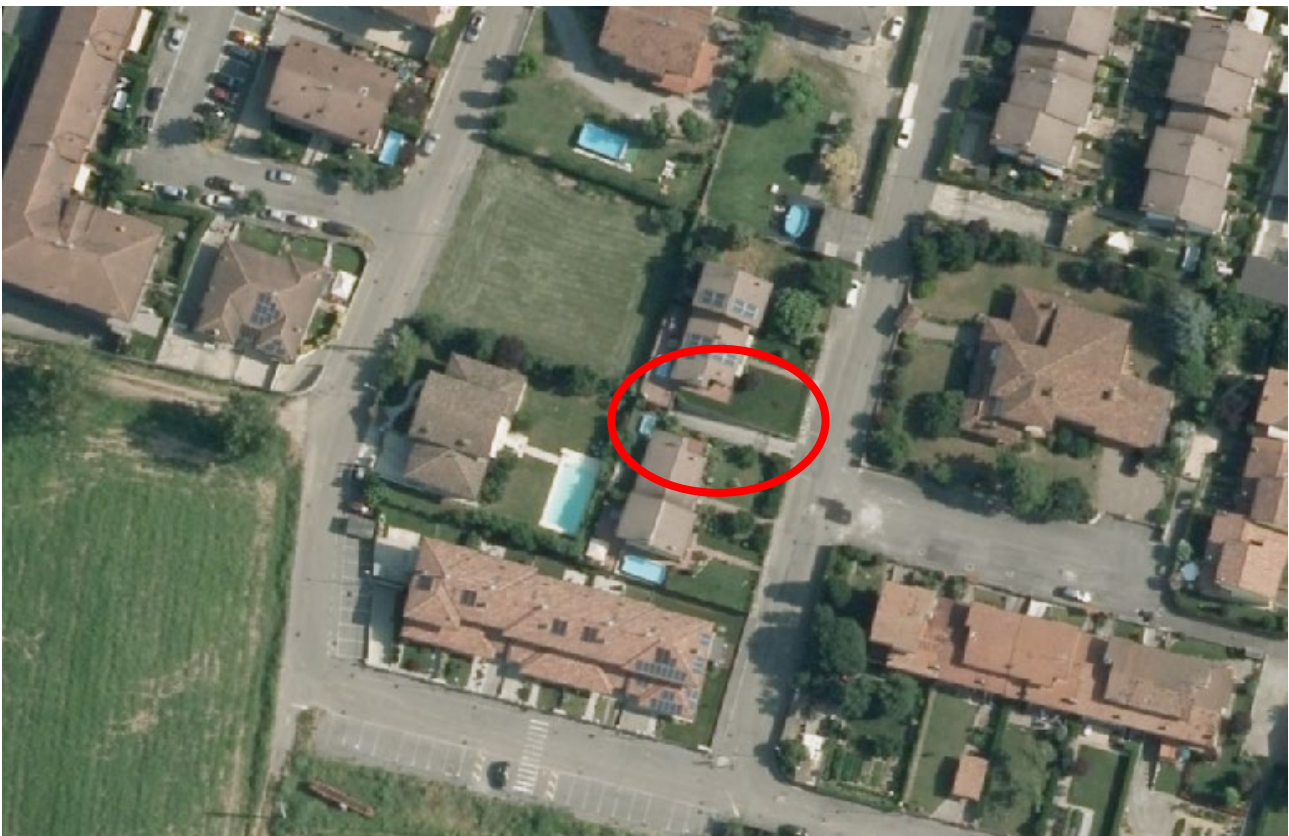
Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima è ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto da abitazioni al piano terra di tipo bifamiliare o villette che hanno in comune i posti auto siti al piano interrato. L'accesso al garage oggetto di stima avviene tramite un cancello comune direttamente da via Pascoli. Utilizzando il corsello comune si raggiunge il posto auto che risulta essere posto alla fine del corsello.

L'intero comparto è stato edificato alla fine degli anni 90' inizi anni 2000 ed era stato strutturato per avere appartamenti indipendenti e in comune i corselli per raggiungere i box auto. L'accesso al box è consentito solo dal cancello comune che da direttamente sulla via Pascoli. Non è presente l'ascensore ne scale di accesso. Il garage non è stato chiuso con basculante come contrariamente indicato in atti, sono presenti le sole tre pareti perimetrali e risulta completamente aperto su tutto un lato (dove doveva essere installata la basculante).

L'altezza interna è pari a circa 2,20 m. La pavimentazione è in battuto di cemento. È presente un solo corpo illuminante, non è presente impianto elettrico e non è né tinteggiato né finito al civile, è stato lasciato tutto al rustico.

Ubicazione degli immobili: Comune di Dello, Via Pascoli



Identificativi catastali: NCT fg. 20 mapp. 162 sub. 13



Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 162 sub. 13: € 13.689,69

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 162 sub. 13: € 12.430,50

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima sono siti in un complesso residenziale posto in una zona periferica nella frazione di Corticelle nel comune di Dello. Ricade in una zona identificata dallo strumento urbanistico come “Zona "B2" - Edilizia residenziale consolidata rada e di completamento di cui all'art.20.2. delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T.”. L'accesso al garage avviene direttamente da via Pascoli attraverso un cancello comune elettrificato che permette direttamente l'accesso al corsello ed al box posto al termine dello spazio di manovra.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono, in normale stato di usura e non è finito al civile. Non è stato completato considerando che manca la basculante e pertanto è da assimilare ad un posto auto coperto. L'immobile oggetto di stima vista la zona periferica non particolarmente pregiata e lo stato di conservazione è da considerarsi di discreta commercializzazione.



Immobili oggetto di stima: box interrati e locale deposito/cantina in condominio identificato al fg. 20 mapp. 93.

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto di stima sono ricompresi all'interno di un complesso residenziale, edificato agli inizi del 2000, composto due palazzine da 12 appartamenti. La palazzina in cui sono inseriti gli immobili staggiti è composta da piano terra e piano primo dove sono ricompresi gli appartamenti, mentre al piano interrato sono presenti i posti auto e il locale deposito/cantina. L'accesso agli immobili oggetto di stima avviene tramite un cancello comune elettrificato direttamente da via Foscolo. Accedendo al corsello comune oppure direttamente dalla scala interna comune anche agli appartamenti è possibile raggiungere i posti auto, mentre l'accesso al locale deposito/cantina avviene esclusivamente dalla scala interna comune del condominio.

L'accesso ai box è consentito sia dal cancello comune che da direttamente sulla via Foscolo, che attraverso il disbrigo interno comune che conduce alla scala interna del comparto residenziale che permette di raggiungere anche agli appartamenti. Non è presente l'ascensore. I box sono dotati di basculante metallica con apertura manuale e porta REI che li separa dai disimpegni comuni per accedere alla scala interna. Il locale deposito/cantina monta una porta REI ed è dotato di bocca di lupo per avere luce naturale.

L'altezza interna è pari a circa 2,40 m. È presente impianto elettrico, tutti gli immobili oggetto di stima sono al rustico e hanno pavimento in battuto di cemento.

In esecuzione sono stati posti anche i sub. 41, 42 e 43. Gli immobili identificati al sub. 42 e 43 sono di fatto area stradale di lottizzazione, tantè che anche il certificato di destinazione urbanistica indica che il mapp. 93 è "parte sede stradale" pertanto di fatto non sono vendibili. Il sub. 41 è un reliquato derivante da un frazionamento e dovrebbe essere accorpato al corsello comune e non è vendibile.

Ubicazione degli immobili: Comune di Dello, Via Pascoli



Identificativi catastali: NCT fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43;

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 93 sub. 21: € 11.261,60

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 93 sub. 21: € 10.225,60

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 93 sub. 22: € 7.641,80

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 93 sub. 22: € 6.938,80

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 93 sub. 26: € 8.044,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 93 sub. 26: € 7.304,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 20 mapp. 93 sub. 23: € 768,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 20 mapp. 93 sub. 23: € 710,08

Valore immobili sub. 41, 42, 43: invendibili perché reliquati derivanti da frazionamento o area stradale

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima sono siti in un complesso residenziale posto in una zona periferica nella frazione di Corticelle nel comune di Dello. Ricadono in una zona identificata dallo strumento urbanistico come “Parte sede stradale parte zona "B1" - Edilizia residenziale consolidata rada e di completamento di cui all'art. 20.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T..”.

Lo stato di conservazione generale degli immobili è buono, in normale stato di usura e non sono finiti al civile. Gli immobili oggetto di stima vista la zona periferica non particolarmente pregiata e lo stato di conservazione è da considerarsi di discreta commercializzazione.

Gli immobili identificati al sub. 42 e 43 sono di fatto area stradale di lottizzazione, tantè che anche il certificato di destinazione urbanistica indica che il mapp. 93 è “parte sede stradale” pertanto di fatto non sono vendibili. Il sub. 41 è un reliquato derivante da un frazionamento e dovrebbe essere accorpato al corsello comune e non è vendibile.



Adut documentale e Due Diligence

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 69-73

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 74-78

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 79

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162 sub. 13

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 69-73

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 74-78

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 81

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 69-73

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 74-78

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 83

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 80-81

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 86

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162 sub. 13

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 82

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____



Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162 sub. 13

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

1. ANNOTAZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 6725 Registro Generale 42161

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 75828/22354 del 08/07/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8519 del 2006

2. ANNOTAZIONE del 13/11/2012 - Registro Particolare 6226 Registro Generale 39108

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 53592/15932 del 30/10/2012

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8519 del 2006

3. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162 sub. 13

1. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

1. TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 36845 Registro Generale 57387 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55284/12436 del 10/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 36858 Registro Generale 57400 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55343/12470 del 13/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 12936 Registro Generale 57402 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55285 del 10/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 534 del 12/01/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/01/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 05/02/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 12944 Registro Generale 57410 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55344 del 13/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1428 del 19/02/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L.7/2007)

2. Comunicazione n. 3146 del 05/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 06/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ANNOTAZIONE del 11/04/2003 - Registro Particolare 2689 Registro Generale 18150 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55185 del 28/11/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002



6. ANNOTAZIONE del 20/05/2003 - Registro Particolare 3605 Registro Generale 24181 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55269 del 09/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002

7. ANNOTAZIONE del 20/05/2003 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 24188 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55331 del 12/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002

8. TRASCRIZIONE del 03/06/2003 - Registro Particolare 16372 Registro Generale 26358 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 56866/13199 del 21/05/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

9. ANNOTAZIONE del 09/07/2003 - Registro Particolare 4895 Registro Generale 32956 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55849 del 21/01/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002

10. TRASCRIZIONE del 07/10/2003 - Registro Particolare 29143 Registro Generale 48056 Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 65377/21761 del 23/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

11. ANNOTAZIONE del 09/12/2003 - Registro Particolare 9317 Registro Generale 61096 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 56536 del 09/04/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002

12. ANNOTAZIONE del 09/12/2003 - Registro Particolare 9322 Registro Generale 61101 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 57986 del 15/07/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002



13. ISCRIZIONE del 18/05/2017 - Registro Particolare 3425 Registro Generale 22133 Pubblico ufficiale FIORDILISO FRANCESCO Repertorio 10011/8966 del 10/05/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

14. TRASCRIZIONE del 18/05/2017 - Registro Particolare 13348 Registro Generale 22164 Pubblico ufficiale FIORDILISO FRANCESCO Repertorio 10010/8965 del 10/05/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

15. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

17. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



INDICE

COMUNE DI DELLO

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	21
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	21
2.1. Inquadramento dell’immobile	21
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	40
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	69
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	69
3.2 Rispondenza catastale.....	74
3.3 Verifica della titolarità.....	79
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	86
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	86
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	88
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	88
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	92
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)	97
10. Dichiarazione di rispondenza	100
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	101
12. Bibliografia.....	101



1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

Immobili identificati al mapp. 162 del fg. 20

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

Immobili identificati al mapp. 93 del fg. 20 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione. Verranno descritti gli immobili suddividendoli per mappali e tipologia di immobile per rendere più agevole la lettura del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell’immobile

- **Appartamenti siti al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21.**
- **Appartamenti siti al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30**
- **Posti auto coperti fg. 20 mapp. 231 sub. 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60**
- **Posti auto scoperti fg. 20 mapp. 231 sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell’analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri: - localizzazione;*



Localizzazione²:

- Provincia: BRESCIA
- Comune: DELLO
- Frazione:
- Località: CORTICELLE
- Quartiere:
- Via/Piazza: VIA UGO FOSCOLO
- Civico n.: 22, 24, 26, 28, 30, 32

Zona: Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Extra urbana

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

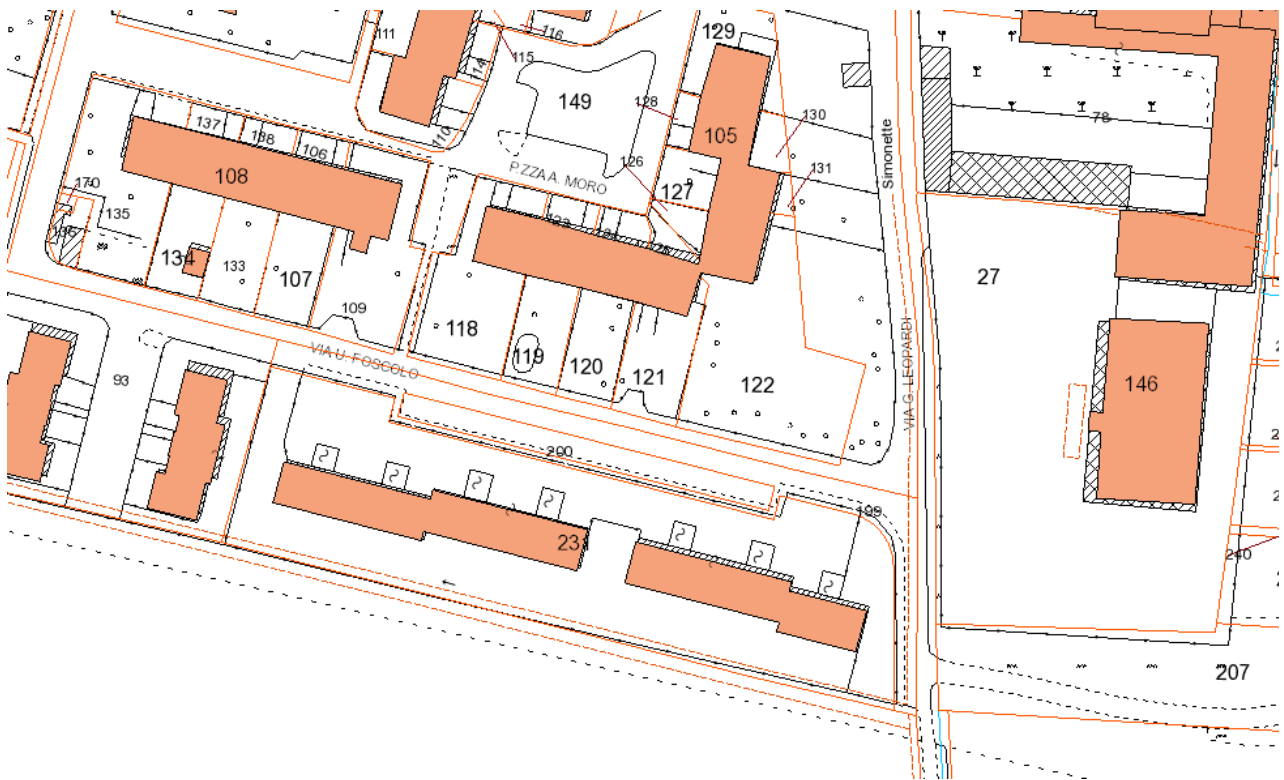
Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

-
- destinazione;
 - tipologia immobiliare;
 - tipologia edilizia;
 - dimensione;
 - caratteri della domanda e dell'offerta;
 - forma di mercato;
 - filtering;
 - fase del mercato immobiliare.

² Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.





- Destinazione urbanistica dell'immobile³
- Residenziale
 - Direzionale⁴
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario⁵
 - Sportiva
 - Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato

Stato di conservazione:

nuovo⁷

ristrutturato⁸

seminuovo⁹

usato¹⁰

rudere¹¹

L'immobile è:

indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹² Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.



- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- 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)
- altro:

Caratteristiche generali degli immobili del fg. 20 mapp. 231 sub 4, 5, 8, 19, 21

Gli immobili oggetto di stima sono appartamenti di diversa metratura facenti parte tutti di due blocchi residenziali, all'interno di un più ampio complesso residenziale.

La stecca dove si inseriscono gli appartamenti peritati è composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti i posti auto coperti e scoperti, al piano rialzato e al piano primo invece sono presenti gli appartamenti e i tetti sono accessibili essendo dotati di terrazzati esclusivi.

L'intero comparto è stato edificato nei primi anni 2000 ed era stato strutturato per essere un complesso moderno, con fotovoltaico e solo impianto elettrico anche per il riscaldamento invernale. Gli accessi agli appartamenti avviene tramite un cancello pedonale che conduce alla scala comune che permette di accedere alle pertinenze e ai box. Non è presente l'ascensore. L'esterno e l'interno del condominio risulta tinteggiato in mediocre stato di conservazione. Gli immobili identificati ai sub. **4, 5, 8, 19, 21** sono tutti al piano rialzato ed hanno superfici nette simili circa intorno ai 60/65 mq.

¹³ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.



Sono tutti dotati di giardini pertinenziali esclusivi e di balconi sul lato nord, alcuni hanno anche un balcone nel lato sud.

La pavimentazione interna degli appartamenti è in ceramica. Sono tutti dotati di impianto elettrico, con salvavita, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato interno, è alimentato da ventilconvettori. Non è presente impianto a gas. Per l'acqua calda è presente un boiler elettrico posto nel bagno. I ventilconvettori sono installati in ogni ambiente hanno una UTA dedicata per ogni ventilconvettore che è stata posizionata sulle facciate e sui balconi.

Le finestre e le porte finestre sono tutte in legno-legno con vetri doppi con vetrocamera, i serramenti sono color legno. Le soglie dei davanzali sono in marmo chiaro. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro.

Le porte interne sono tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno. L'ingresso principale di ogni appartamento è costituito da una porta finestra a due battenti senza oscurante.

- Struttura in elevazione: piano RIALZATO
- Solai: LATERIZIO
- Copertura: IN TEGOLE, TETTO CON DOPPIA FALDA ED INSERITA TERRAZZA PIANA PRATICABILE
- Murature perimetrali: LATERIZIO BIOCLIMA 250 MM FONOISOLANTE
- Coibentazioni/Isolamenti: POLISTILENE ESPANSO IN LASTRE STAMPATE MM 25
- Divisori tra unità: LATERIZIO BIOCLIMA 250 MM FONOISOLANTE + FIBRA MINERALE DELDSPATICHE PANNELLO SEMIRIGIDO 20 MM + MURATURA IN LATERIZIO 80 MM
- Infissi esterni: LEGNO
- Infissi interni: LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti: PIASTRELLE
- Impianto riscaldamento: PRESENTE E AUTONOMO IL GENERATORE DI CALORE POMPA DI CALORE CON VENTILCONVETTORI E CILLER ESERNO
- Impianto sanitario: PRESENTE
- Impianto gas: ASSENTE
- Impianto elettrico: PRESENTE
- Impianto climatizzazione: ASSENTE
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON PRESENTI
- Finiture esterne: INTONACO TINTEGGIATO



N. totale piani: 4 (piano interrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo dove è presente la terrazza accessibile)

Dimensione¹⁵

Piccola

Media

Grande

Caratteristiche generali degli immobili del fg. 20 mapp. 231 sub 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30

Gli immobili oggetto di stima sono appartamenti di diversa metratura facenti parte tutti di due blocchi residenziali, all'interno di un più ampio complesso residenziale.

La stecca dove si inseriscono gli appartamenti peritati è composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti i posti auto coperti e scoperti, al piano rialzato e al piano primo invece sono presenti gli appartamenti e i tetti sono accessibili essendo dotati di terrazzati esclusivi.

L'intero comparto è stato edificato nei primi anni 2000 ed era stato strutturato per essere un complesso moderno, con fotovoltaico e solo impianto elettrico anche per il riscaldamento invernale. Gli accessi agli appartamenti avviene tramite un cancello pedonale che conduce alla scala comune che permette di accedere alle pertinenze e ai box. Non è presente l'ascensore. L'esterno e l'interno del condominio risulta tinteggiato in mediocre stato di conservazione.

Gli immobili identificati ai sub. **11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30** sono tutti al piano primo e sono tutti dotati di terrazzi pertinenziali esclusivi al piano secondo e di balconi sul lato nord; alcuni appartamenti hanno anche un balcone nel lato sud.

La pavimentazione interna degli appartamenti è in ceramica. Sono tutti dotati di impianto elettrico, con salvavita, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato interno, è alimentato da ventilconvettori. Non è presente impianto a gas. Per l'acqua calda è presente un boiler elettrico posto nel bagno. I ventilconvettori sono installati in ogni ambiente hanno una UTA dedicata per ogni ventilconvettore che è stata posizionata sulle facciate e sui balconi.

Le finestre e le porte finestre sono tutte in legno-legno con vetri doppi con vetrocamera, i serramenti sono color legno. Le soglie dei davanzali sono in marmo chiaro. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc colore di colore chiaro.

¹⁵ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



Le porte interne sono tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno. L'ingresso principale di ogni appartamento è costituito da una porta finestra a due battenti senza oscurante.

- Struttura in elevazione: piano PRIMO
- Solai: LATERIZIO
- Copertura: IN TEGOLE, TETTO CON DOPPIA FALDA ED INSERITA TERRAZZA PIANA PRATICABILE
- Murature perimetrali: LATERIZIO BIOCLIMA 250 MM FONOISOLANTE
- Coibentazioni/Isolamenti: POLISTILENE ESPANSO IN LASTRE STAMPATE MM 25
- Divisori tra unità: LATERIZIO BIOCLIMA 250 MM FONOISOLANTE + FIBRA MINERALE DELDSPATICHE PANNELLO SEMIRIGIDO 20 MM + MURATURA IN LATERIZIO 80 MM
- Infissi esterni: LEGNO
- Infissi interni: LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti: PIASTRELLE
- Impianto riscaldamento: PRESENTE E AUTONOMO IL GENERATORE DI CALORE POMPA DI CALORE CON VENTILCONVETTORI E CILLER ESERNO
- Impianto sanitario: PRESENTE
- Impianto gas: ASSENTE
- Impianto elettrico: PRESENTE
- Impianto climatizzazione: ASSENTE
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON PRESENTI
- Finiture esterne: INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani: 4 (piano interrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo dove è presente la terrazza accessibile)

Dimensione:

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteristiche generali degli immobili del fg. 20 mapp. 231 sub. 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

Gli immobili oggetto di stima sono posti auto coperti e scoperti di diversa metratura tutti facenti parte di due blocchi a destinazione residenziale, all'interno di un più ampio complesso edilizio.

Le stecche dove si inseriscono i posti auto coperti peritati sono composte da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti i posti auto coperti e scoperti, al piano rialzato e al piano primo invece sono presenti gli appartamenti e i tetti (piano secondo) sono accessibili essendo dotati di terrazzati esclusivi.

L'intero comparto è stato edificato nei primi anni 2000 ed era stato strutturato per essere un complesso moderno, con fotovoltaico e solo impianto elettrico anche per il riscaldamento invernale. Gli accessi ai posti auto coperti e scoperti avviene tramite un cancello carraio che permette tramite un corsello comune il raggiungimento dei vari posti auto. Inoltre gli stessi sono raggiungibili pedonalmente attraverso delle scale comuni che conducono tutte al corsello accessibile a tutta la stecca. Non è presente l'ascensore. L'esterno e l'interno del condominio risulta tinteggiato in mediocre stato di conservazione. I posti auto non sono dotati di nessun tipo di impianto.

La pavimentazione del corsello e dei posti auto sono in battuto di cemento, i posti auto scoperti sono delimitati da segnaletica orizzontale. I posti auto coperti hanno in alcuni punti pareti divisorie realizzate da altri proprietari che hanno in qualche modo delimitato parzialmente anche i posti auto coperti peritati. Le superfici dei posti auto coperti variano tra circa i 28,00 mq e i 42,00 mq. I posti auto scoperti hanno una superficie di circa 15,00 mq tranne i sub. 81 e 85 che sono più ampi e arrivano a circa 20/23 mq. L'altezza dei posti auto coperti risulta essere di circa 2,30 m.

- Struttura in elevazione: piano SEMINTERRATO
- Solai: LATERIZIO
- Copertura: IN TEGOLE, TETTO CON DOPPIA FALDA ED INSERITA TERRAZZA PIANA PRATICABILE
- Murature perimetrali: NON PRESENTI
- Coibentazioni/Isolamenti: NON PRESENTI
- Divisori tra unità: NON PRESENTI – IN ALCUNI CASI BLOCCHI DI MATTONI A VISTA
- Infissi esterni: NON PRESENTI
- Infissi interni: NON PRESENTI
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO
- Impianto riscaldamento: NON PRESENTE
- Impianto sanitario: NON PRESENTE
- Impianto gas: NON PRESENTE



- Impianto elettrico: NON PRESENTE – PRESENTE SOLO IN ALCUNE PARTI COMUNI
- Impianto climatizzazione: NON PRESENTE
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: NON PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON PRESENTI
- Finiture esterne: NON PRESENTE
- N. totale piani: 4 (piano interrato, piano seminterrato e rialzato, piano primo e piano secondo dove è presente la terrazza accessibile)

Dimensione:

- Piccola
- Media
- Grande



• **Immobili identificati al mapp. 162 del fg. 20**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia: BRESCIA
- Comune: DELLO
- Frazione:
- Località: CORTICELLE
- Quartiere.
- Via/Piazza: VIA GIOVANNI PASCOLI
- Civico n.: SNC

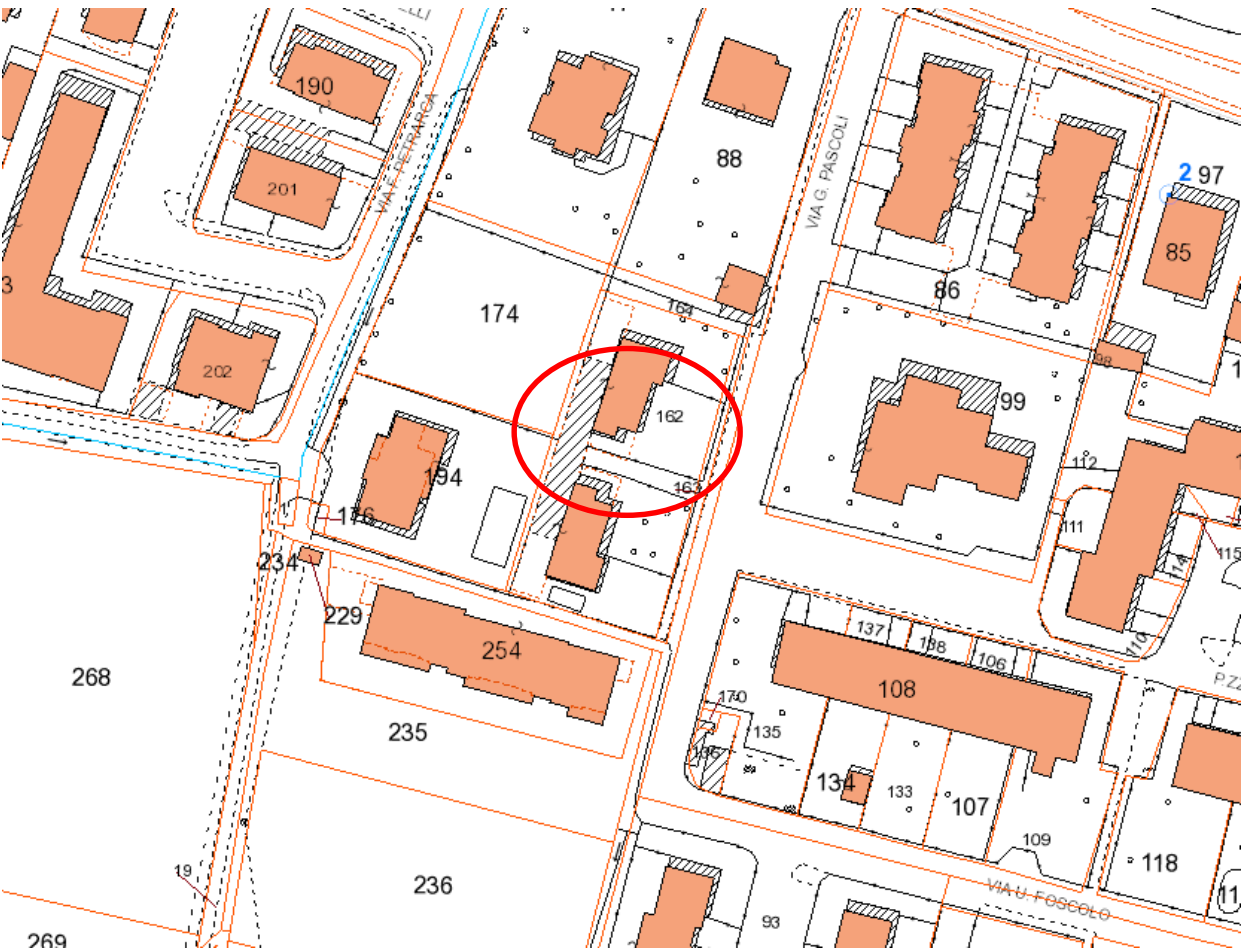
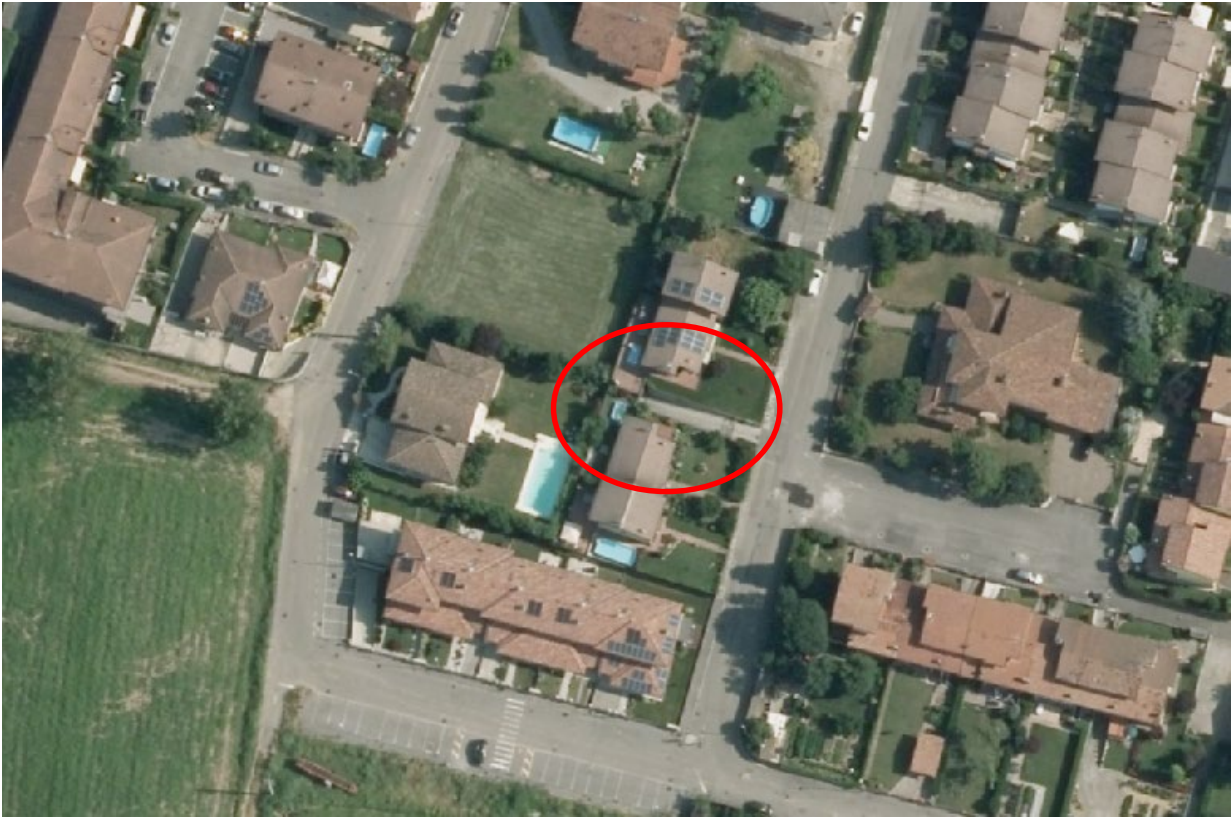
Zona: Urbana

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





- Destinazione urbanistica dell'immobile*
- Residenziale
 - Direzionale
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario
 - Sportiva
 - Agricolo

Tipologia immobiliare

Terreno

Fabbricato

Stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

L'immobile è:

indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft)



- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

Caratteristiche generali degli immobili del fg. 20 mapp. 162 sub. 13

L'immobile oggetto di stima è ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto da abitazioni al piano terra di tipo bifamiliare o villette che hanno in comune i posti auto siti al piano interrato. L'accesso al garage oggetto di stima avviene tramite un cancello comune direttamente da via Pascoli. Utilizzando il corsello comune si raggiunge il posto auto che risulta essere posto alla fine del corsello.

L'intero comparto è stato edificato alla fine degli anni 90' inizi anni 2000 ed era stato strutturato per avere appartamenti indipendenti e in comune i corselli per raggiungere i box auto. L'accesso al box è consentito solo dal cancello comune che da direttamente sulla via Pascoli. Non è presente l'ascensore né scale di accesso.

Il garage oggetto di stima non è stato chiuso con basculante come contrariamente indicato in atti, sono presenti le sole tre pareti perimetrali e risulta completamente aperto su tutto un lato (dove doveva essere installata la basculante).

L'altezza interna è pari a circa 2,20 m. La pavimentazione è in battuto di cemento. È presente un solo corpo illuminante, non è presente impianto elettrico e non è né tinteggiato né finito al civile, è stato lasciato tutto al rustico.

- Struttura in elevazione: piano -1
- Solai: CA
- Copertura: GIARDINO E ABITAZIONI AL PIANO TERRA
- Murature perimetrali: CA/LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: NON PRESENTE
- Divisori tra unità: NON PRESENTE
- Infissi esterni: NON PRESENTE



- Infissi interni: NON PRESENTE
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO
- Impianto riscaldamento: NON PRESENTE
- Impianto sanitario: NON PRESENTE
- Impianto gas: NON PRESENTE
- Impianto elettrico: NON PRESENTE
- Impianto climatizzazione: NON PRESENTE
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: NON PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON PRESENTI
- Finiture esterne: RUSTICO
- N. totale piani: 3 (piano interrato dove è presente il garage, piano terra e piano primo)

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



- **Immobili del fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 26, 23, e 41, 42, 43;**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia: BRESCIA
- Comune: DELLO
- Frazione:
- Località: CORTICELLE
- Quartiere.
- Via/Piazza: VIA GIOVANNI PASCOLI
- Civico n.: SNC

Zona: Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

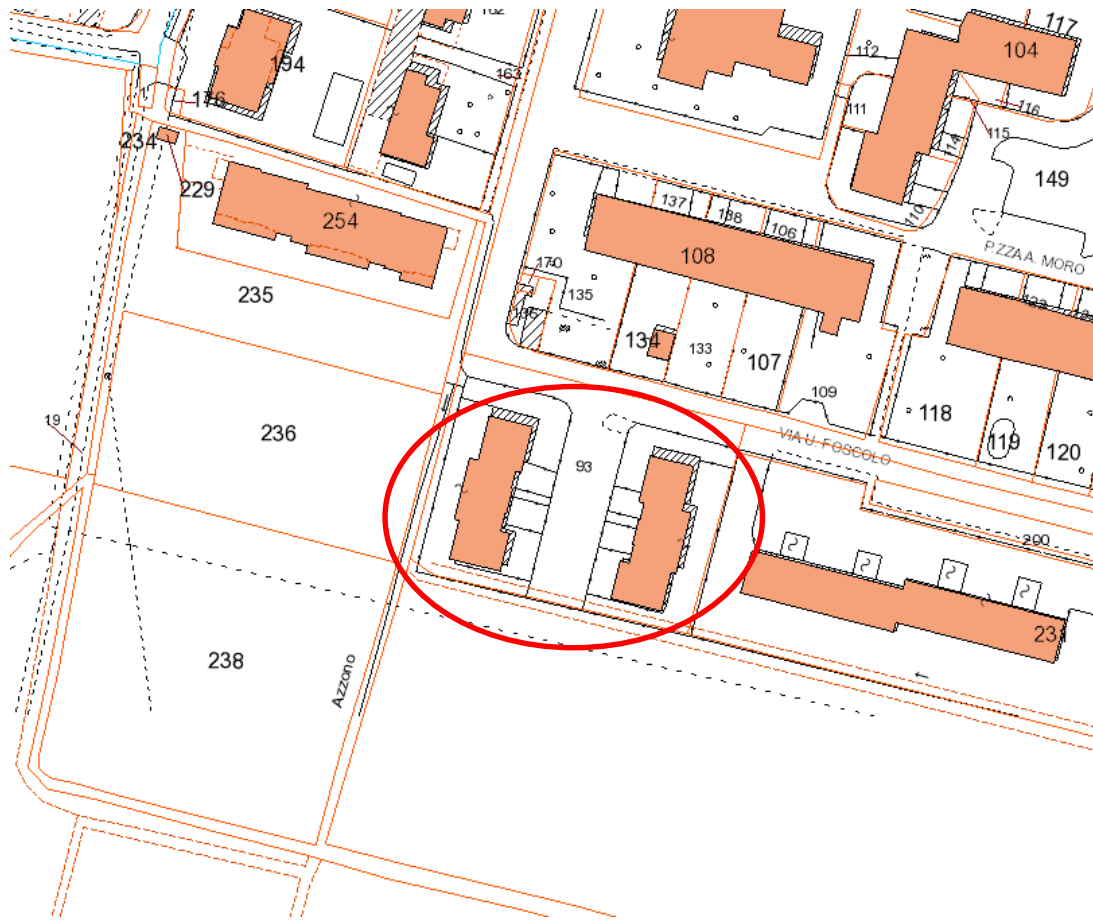
Extra urbana

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere



L'immobile è: indipendente
 in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: i sub. 41 è un reliquato derivante dal frazionamento al quale non è possibile dare un valore e non si ritiene lo stesso vendibile, i sub. 42 e 43 che di fatto sono la strada di accesso al comparto immobiliare nonché metà strada che conduce alla fine di via Pascoli.

Caratteristiche generali degli immobili del fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43:

L'immobile oggetto di stima è ricompreso all'interno di un complesso residenziale, edificato agli inizi del 2000, composto due palazzine da 12 appartamenti. La palazzina in cui sono inseriti gli immobili staggiti è composta da piano terra e piano primo dove sono ricompresi gli appartamenti, mentre al piano interrato sono presenti i posti auto e il locale deposito/cantina. L'accesso agli immobili oggetto



di stima avviene tramite un cancello comune elettrificato direttamente da via Foscolo. Accedendo al corsello oppure direttamente dalla scala interna comune anche agli appartamenti è possibile raggiungere i posti auto, mentre l'accesso al locale deposito/cantina avviene esclusivamente dalla scala interna comune del condominio.

L'accesso ai box è consentito sia dal cancello comune che da direttamente sulla via Foscolo, che attraverso il disbrigo interno comune che conduce alla scala interna del comparto residenziale che permette di raggiungere anche agli appartamenti. Non è presente l'ascensore. I box sono dotati di basculante metallica con apertura manuale e porta REI che li separa dai disimpegni comuni per accedere alla scala interna. Il locale deposito/cantina monta una porta REI ed è dotato di bocca di lupo per avere luce naturale.

L'altezza interna è pari a circa 2,40 m. È presente impianto elettrico, tutti gli immobili oggetto di stima sono al rustico e hanno pavimento in battuto di cemento.

In esecuzione sono stati posti anche i sub. 41 che di fatto è un reliquato derivante dal frazionamento al quale non è possibile dare un valore e non si ritiene lo stesso vendibile, oltre che ai sub. 42 e 43 che di fatto sono la strada di accesso al comparto immobiliare nonché metà strada che conduce alla fine di via Pascoli. Le aree oggetto di procedura di fatto sono area stradale e dovrebbero essere cedute al Comune per la quota di mezzeria della strada identificata in Via Pascoli, pertanto sono repute invendibili e senza valore.

Di seguito si descrivono solo i sub. 21, 22, 23, 26:

- Struttura in elevazione: piano -1
- Solai: CA
- Copertura: ABITAZIONI AL PIANO TERRA
- Murature perimetrali: CA/LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: NON PRESENTE
- Divisori tra unità: NON PRESENTE
- Infissi esterni: NON PRESENTE
- Infissi interni: NON PRESENTE
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO
- Impianto riscaldamento: NON PRESENTE
- Impianto sanitario: NON PRESENTE
- Impianto gas: NON PRESENTE
- Impianto elettrico: PRESENTE ILLUMINAZIONE
- Impianto climatizzazione: NON PRESENTE
- Altri impianti: NESSUNO



- Allaccio fognatura: NON PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON PRESENTI
- Finiture esterne: RUSTICO
- N. totale piani: 3 (piano interrato dove sono presenti gli immobili, piano terra e piano primo)

Dimensione

Piccola

Media

Grande

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Immobili fg. 20 mapp. 231

IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷

- **Appartamenti siti al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21.**

Appartamento identificato al sub 4:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 88,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 63,50 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 23,82 mq
- Camera da letto 1 circa 9,00 mq
- Camera da letto 2 circa 14,22 mq
- Stanza circa 8,00 mq
- Disimpegno circa 2,88 mq
- Bagno circa 5,59 mq
- Balcone posto a nord circa 8,68 mq
- Balcone posto a sud circa 15,66 mq
- Giardino di pertinenza esclusivo circa 72,00 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

¹⁶ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

¹⁷ Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.



Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub 5:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 82,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 62,88 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,51 mq
- Camera da letto 1 circa 9,39 mq
- Camera da letto 2 circa 9,76 mq
- Camera da letto 3 circa 16,00 mq
- Disimpegno circa 2,26 mq
- Bagno circa 4,96 mq
- Balcone posto a nord circa 11,67 mq
- Giardino di pertinenza esclusivo circa 79,50 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub 8:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 90,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 64,25 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,70 mq
- Camera da letto 1 circa 11,07 mq
- Camera da letto 2 circa 11,10 mq
- Camera da letto 3 circa 14,28 mq
- Disimpegno circa 2,28 mq
- Bagno circa 4,82 mq
- Balcone posto a nord circa 12,35 mq
- Giardino di pertinenza esclusivo circa 120,60 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub 19:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 83,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 61,11 mq:



- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,25 mq
- Camera da letto 1 circa 15,29 mq
- Camera da letto 2 circa 9,66 mq
- Camera da letto 3 circa 9,43 mq
- Disimpegno circa 2,20 mq
- Bagno circa 4,28 mq
- Balcone posto a nord circa 12,11 mq
- Giardino di pertinenza esclusivo circa 66,00 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub 21:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 83,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 62,95 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 21,56 mq
- Camera da letto 1 circa 14,73 mq
- Camera da letto 2 circa 10,00 mq
- Camera da letto 3 circa 9,15 mq
- Disimpegno circa 2,61 mq
- Bagno circa 4,90 mq
- Balcone posto a nord circa 10,68 mq
- Giardino di pertinenza esclusivo circa 86,63 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

- **Appartamenti siti al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30**

Appartamento identificato al sub. 11:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 85,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 61,95 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 22,61 mq
- Camera da letto 1 circa 14,09 mq



- Camera da letto 2 circa 9,08 mq
- Stanza circa 8,02 mq
- Disimpegno circa 2,55 mq
- Bagno circa 5,60 mq
- Balcone posto a nord circa 7,00 mq
- Balcone posto a sud circa 15,03
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 55,11 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 14:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 52,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 40,91 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,70 mq
- Camera da letto 1 circa 14,09 mq
- Disimpegno circa 1,45 mq
- Bagno circa 4,67 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 28,09 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 16:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 79,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 62,16 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,46 mq
- Camera da letto 1 circa 15,47 mq
- Camera da letto 2 circa 9,39 mq
- Camera da letto 3 circa 9,59 mq
- Disimpegno circa 2,20 mq
- Bagno circa 5,05 mq
- Balcone posto a nord circa 9,23 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 51,00 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente).



Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 17:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 86,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 65,86 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,77 mq
- Camera da letto 1 circa 15,46 mq
- Camera da letto 2 circa 11,04 mq
- Camera da letto 3 circa 11,24 mq
- Disimpegno circa 2,46 mq
- Bagno circa 4,89 mq
- Balcone posto a nord circa 13,22 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 52,25 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 24:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 64,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 49,24 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 18,10 mq
- Camera da letto 1 circa 14,07 mq
- Stanza circa 8,70 mq
- Disimpegno circa 1,50 mq
- Bagno circa 6,87 mq
- Balcone posto a nord circa 11,49 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 44,20 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 27:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 65,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 49,09 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 18,09 mq



- Camera da letto 1 circa 14,00 mq
- Stanza circa 8,58 mq
- Disimpegno circa 1,28 mq
- Bagno circa 7,14 mq
- Balcone posto a nord circa 8,22 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 42,24 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 29:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 87,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 63,44 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 23,79 mq
- Camera da letto 1 circa 14,24 mq
- Camera da letto 2 circa 9,00 mq
- Stanza circa 8,18 mq
- Disimpegno circa 2,60 mq
- Bagno circa 5,63 mq
- Balcone posto a nord circa 7,65 mq
- Balcone posto a sud circa 17,16 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 55,11 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

Appartamento identificato al sub. 30:

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 87,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 60,82 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 23,03 mq
- Camera da letto 1 circa 13,10 mq
- Camera da letto 2 circa 9,11 mq
- Stanza circa 7,86 mq
- Disimpegno circa 2,42 mq
- Bagno circa 5,30 mq



- Balcone posto a nord circa 10,68 mq

- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 50,31 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

Le aree comuni dell'appartamento sono la scala di accesso, il ballatoio ed i corselli che permettono l'accesso ai posti auto.

- **Posti auto coperti siti al piano seminterrato fg. 20 mapp. 231 sub. 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60**

Posti auto coperti sub. 32, 38, 39, 41:

I posti auto coperti identificati ai mappali su indicati hanno una superficie catastale di circa 31,00 mq.

Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto coperti sub. 43, 45, 52, 55:

I posti auto coperti identificati ai mappali su indicati hanno una superficie catastale di circa 32,00 mq.

Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto coperti sub. 47:

Il posto auto coperto identificato al mappale su indicato ha una superficie catastale di circa 28,00 mq.

Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto coperti sub. 48:

Il posto auto coperto identificato al mappale su indicato ha una superficie catastale di circa 39,00 mq.

Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto coperti sub.49:

Il posto auto coperto identificato al mappale su indicato ha una superficie catastale di circa 35,00 mq.

Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto coperti sub. 57:

Il posto auto coperto identificato al mappale su indicato ha una superficie catastale di circa 33,00 mq.

Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto coperti sub. 59, 60:



I posti auto coperti identificati ai mappali su indicati hanno una superficie catastale di circa 42,00 mq. Le aree comuni ai posti auto coperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

- **Posti auto scoperti posti al piano seminterrato fg. 20 mapp. 231 sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85**

Posti auto scoperti sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80

I posti auto scoperti identificati ai mappali su indicati hanno una superficie catastale di circa 15,00 mq. Le aree comuni ai posti auto scoperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto scoperti sub. 81:

Il posto auto scoperto identificato al mappale su indicato ha una superficie catastale di circa 20,00 mq. Le aree comuni ai posti auto scoperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Posti auto scoperti sub. 85:

Il posto auto scoperto identificato al mappale su indicato ha una superficie catastale di circa 23,00 mq. Le aree comuni ai posti auto scoperti sono il cancello carraio, il corsello con i relativi spazi di manovra le scale comuni per consentire l'accesso pedonale.

Immobili identificati al mapp. 162 del fg. 20

IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima ha una superficie catastale di 26,00 mq ed è ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto da abitazioni al piano terra di tipo bifamiliare o villette che hanno in comune i posti auto siti al piano interrato. L'accesso al garage oggetto di stima avviene tramite un cancello comune direttamente da via Pascoli. Utilizzando il corsello comune si raggiunge il posto auto che risulta essere posto alla fine del corsello.

L'accesso al box è consentito solo dal cancello comune che da direttamente sulla via Pascoli. Non è presente l'ascensore né scale di accesso. Il garage non è stato chiuso con basculante come contrariamente indicato in atti, sono presenti le sole tre pareti perimetrali e risulta completamente aperto su tutto un lato (dove doveva essere installata la basculante).

L'altezza interna è pari a circa 2,20 m. La pavimentazione è in battuto di cemento. È presente un solo corpo illuminante, non è presente impianto elettrico e non è né tinteggiato né finito al civile, è stato lasciato tutto al rustico.



Immobili identificati al mapp. 93 del fg. 20

IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Garage posto al piano interrato sub. 21

Il garage ha una superficie catastale di 28,00 mq è raggiungibile tramite un cancello comune elettrificato direttamente da via Foscolo. Accedendo al corsello comune oppure direttamente dalla scala interna comune anche agli appartamenti è possibile raggiungere i posti auto.

Garage posto al piano interrato sub. 22

Il garage ha una superficie catastale di 19,00 mq è raggiungibile tramite un cancello comune elettrificato direttamente da via Foscolo. Accedendo al corsello comune oppure direttamente dalla scala interna comune anche agli appartamenti è possibile raggiungere i posti auto.

Garage posto al piano interrato sub. 26

Il garage ha una superficie catastale di 20,00 mq è raggiungibile tramite un cancello comune elettrificato direttamente da via Foscolo. Accedendo al corsello comune oppure direttamente dalla scala interna comune anche agli appartamenti è possibile raggiungere i posti auto.

Cantina/deposito posto al piano interrato sub. 23

Il cantina/deposito ha una superficie catastale di 4,00 mq è raggiungibile esclusivamente dalla scala interna comune del condominio.

In esecuzione sono stati posti anche i sub. 41 che di fatto è un reliquato derivante dal frazionamento al quale non è possibile dare un valore e non si ritiene lo stesso vendibile, oltre che ai sub. 42 e 43 che di fatto sono la strada di accesso al comparto immobiliare nonché metà strada che conduce alla fine di via Pascoli. Le aree oggetto di procedura di cui ai sub. 42 e 43 di fatto sono area stradale, in particolar modo il sub. 42 dovrebbe essere cedute al Comune, mentre il sub. 43 è considerata strada privata di accesso ai condomini a fondo cieco pertanto i sub. 41, 42 e 43 sono reputati invendibili e senza valore.



*Identificazione catastale*¹⁸

Immobili fg. 20 mapp. 231

- Comune Censuario DELLO
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Sezione NCT

Foglio: 20

Particella: 231

Subalterni: 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

Immobile del fg. 20 mapp. 162

- Comune Censuario DELLO
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Sezione NCT

Foglio: 20

Particella: 162

Subalterni: 13

Immobile del fg. 20 mapp. 93

- Comune Censuario DELLO
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Sezione NCT

Foglio: 20

Particella: 93

Subalterni: 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

¹⁸ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*



Confini catastali

Comune di DELLO fg. 20 mapp. 231

Nord: fg. 20 mapp.le 199

Sud: fg. 20 mapp.le 26

Est: fg. 20 mapp.le 199

Ovest: fg. 20 mapp.le 93

Comune di DELLO fg. 20 mapp. 162

Nord: fg. 20 mapp.le 164

Sud: fg. 20 mapp.le ACQUE

Est: fg. 20 mapp.le 163

Ovest: fg. 20 mapp.le 194 – 174

Comune di DELLO fg. 20 mapp. 93

Nord: fg. 20 mapp.le 149

Sud: fg. 20 mapp.le 26

Est: fg. 20 mapp.le 231 - 199

Ovest: fg. 20 mapp.le ACQUE

Consistenza

Per gli appartamenti del foglio 20 mapp 231

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco (per gli appartamenti di cui ai sub. 4, 5, 8, 16, 17, 30, 29, 24, 27, 21, 14, 11)

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale (per le pertinenze esclusive e l'appartamento di cui al sub. 19)

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 30/05/2022 - 31/05/2022 - 13/07/2022



- Critério di misurazione*
- SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
 - SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
 - SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Per i posti auto coperti e scoperti del foglio 20 mapp 231

- Rilievo Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 30/05/2022 - 31/05/2022 - 13/07/2022

- Critério di misurazione*
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Garage fg. 20 mapp. 162 sub. 13

- Rilievo Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 14/06/2022

¹⁹ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

²⁰ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

²¹ Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



- Criterio di misurazione*
- SEL²² - Superficie Esterna Lorda
 - SIL²³ - Superficie Interna Lorda
 - SIN²⁴ - Superficie Interna Netta

Immobili fg. 20 mapp. 93

- Rilievo Interno ed esterno per i sub. 21, 22, 23, 26
- Solo esterno

Diretto in loco

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

Data del sopralluogo 13/06/2022

- Criterio di misurazione*
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Per i sub. 41, 42, 43 non misurati perché in vendibili

Calcolo superfici di proprietà

Immobili fg. 20 mapp. 231

Appartamento identificato al sub. 4:

- Superficie catastale 88,00 mq
- Superficie interna netta circa 63,50 mq
- Superficie balconi circa 24,34 mq
- Superficie giardino circa 72,00 mq

²² Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

²³ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

²⁴ Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



Appartamento identificato al sub. 5:

Superficie catastale 82,00 mq
Superficie interna netta circa 62,88 mq
Superficie balconi circa 11,67 mq
Superficie giardino circa 79,53 mq

Appartamento identificato al sub. 8:

Superficie catastale 90,00 mq
Superficie interna netta circa 64,25 mq
Superficie balconi circa 12,35 mq
Superficie giardino circa 120,60 mq

Appartamento identificato al sub. 19:

Superficie catastale 83,00 mq
Superficie interna netta circa 61,11 mq
Superficie balconi circa 12,11 mq
Superficie giardino circa 66,00 mq

Appartamento identificato al sub. 21:

Superficie catastale 83,00 mq
Superficie netta di circa 62,95 mq
Superficie balconi circa 10,68 mq
Superficie giardino circa 86,63 mq

Appartamento identificato al sub. 11:

Superficie catastale 85,00 mq
Superficie interna netta circa 61,95 mq
Superficie balconi circa 22,03 mq
Superficie terrazzo circa 55,11 mq

Appartamento identificato al sub. 14:

Superficie catastale 52,00 mq
Superficie interna netta circa 40,91 mq



Superficie terrazzo circa 28,09 mq

Appartamento identificato al sub. 16:

Superficie catastale 79,00 mq

Superficie interna netta circa 62,16 mq

Superficie balconi circa 9,23 mq

Superficie terrazzo circa 51,00 mq

Appartamento identificato al sub. 17:

Superficie catastale 86,00 mq

Superficie interna netta circa 65,86 mq

Superficie balconi circa 13,22 mq

Superficie terrazzo circa 52,25 mq

Appartamento identificato al sub. 24:

Superficie catastale 64,00 mq

Superficie interna netta circa 49,24 mq

Superficie balconi circa 11,49 mq

Superficie terrazzo circa 44,20 mq

Appartamento identificato al sub. 27:

Superficie catastale 65,00 mq

Superficie interna netta circa 49,09 mq

Superficie balconi circa 8,22 mq

Superficie terrazzo circa 42,24 mq

Appartamento identificato al sub. 29:

Superficie catastale 87,00 mq

Superficie interna netta circa 63,44 mq

Superficie balconi circa 24,81 mq

Superficie terrazzo circa 55,11 mq



Appartamento identificato al sub. 30:

Superficie catastale 87,00 mq

Superficie interna netta circa 60,82 mq

Superficie balconi circa 27,37 mq

Superficie terrazzo circa 50,31 mq

Posti auto coperti sub. 32, 38, 39, 41:

Superficie catastale di circa 31,00 mq.

Posti auto coperti sub. 43, 45, 52, 55:

Superficie catastale di circa 32,00 mq.

Posto auto coperto sub. 47:

Superficie catastale di circa 28,00 mq.

Posto auto coperto sub. 48:

Superficie catastale di circa 39,00 mq.

Posto auto coperto sub. 49:

Superficie catastale di circa 35,00 mq.

Posto auto coperto sub. 57:

Superficie catastale di circa 33,00 mq.

Posti auto coperti sub. 59, 60:

Superficie catastale di circa 42,00 mq.

Posti auto scoperti sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80:

Superficie catastale di circa 15,00 mq.

Posto auto scoperto sub. 81:

Superficie catastale di circa 20,00 mq.



Posto auto scoperto sub. 85:

Superficie catastale di circa 23,00 mq.

Immobile fg. 20 mapp 162

Garage sub. 13:

Superficie catastale 26,00 mq, superficie misurata in loco circa 39,00 mq.

Immobile fg. 20 mapp. 93

Garage sub. 21:

Superficie catastale 28,00 mq.

Garage sub. 22:

Superficie catastale 19,00 mq.

Garage sub. 26:

Superficie catastale 20,00 mq.

Cantina/deposito sub. 23:

Superficie catastale 4,00 mq.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Immobile oggetto di stima: appartamenti siti al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21

Livello di piano:²⁵ 0 (rialzato)

Immobile oggetto di stima: appartamenti siti al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30

Livello di piano: 1 (primo)

Immobile oggetto di stima: Posti auto coperti fg. 20 mapp. 231 sub. 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60 - Posti auto scoperti fg. 20 mapp. 231 sub. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

Livello di piano: -1 (seminterrato)

Immobile oggetto di stima: garage fg. 20 mapp. 162 sub. 13

Livello di piano: -1 (seminterrato)

Immobile oggetto di stima: garage fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 26

²⁵ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).



Livello di piano: -1 (seminterrato)

Immobile oggetto di stima: cantina/deposito fg. 20 mapp. 93 sub. 23

Livello di piano: -1 (seminterrato)

Gli immobili identificati al mapp 231 di cui ai sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30 hanno tutti le seguenti caratteristiche:

Ascensore:²⁶ Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi:²⁷: 1 (per ogni appartamento)

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno 16 ANNI

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: Vetustà 16 ANNI

Assente

Tipologia:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

²⁶ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

²⁷ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori in ghisa

pavimento/soffitto

aria

altro: ventilconvettori

Condizionamento Presente: Vetustà (anni)

Assente

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

Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 16

Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 16

Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)

Assente



Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato²⁸ Minimo²⁹
 Medio³⁰
 Massimo³¹

Manutenzione unità immobiliare³² Minimo³³
 Medio³⁴
 Massimo³⁵

Classe energetica Classe desunta dall'APE: A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

 Non desumibile

Inquinamento Atmosferico Assente

²⁸ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁹ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

³⁰ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

³¹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

³² *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁵ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*



- Presente
- Acustico Assente
- Presente
- Elettromagnetico Assente
- Presente
- Ambientale Assente
- Presente

- Esposizione prevalente dell'immobile*³⁶ Minimo³⁷
- Medio³⁸
- Massimo³⁹

- Luminosità dell'immobile*⁴⁰ Minimo⁴¹
- Medio⁴²
- Massimo⁴³

- Panoramicità dell'immobile*⁴⁴ Minimo⁴⁵
- Medio⁴⁶
- Massimo⁴⁷

³⁶ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁷ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

³⁸ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

³⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁴⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴¹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁴² *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁴³ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴⁴ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁵ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴⁶ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁴⁷ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*



Funzionalità dell'immobile⁴⁸ Minimo⁴⁹
 Medio⁵⁰
 Massimo⁵¹

Finiture dell'immobile⁵² Minimo⁵³
 Medio⁵⁴
 Massimo⁵⁵

Gli immobili identificati al mapp 231 di cui ai sub. 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85 hanno tutti le seguenti caratteristiche:

Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi: NON PRESENTI

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: Vetustà
 Assente

Condizionamento Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

⁴⁸ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁹ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originarie per necessità temporanee.

⁵⁰ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁵¹ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁵² Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵³ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁴ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁵ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.



Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica Classe desunta dall'APE: A+

A

B

C



D

E

F

G

Non necessaria ambiente senza impianto

Inquinamento

Atmosferico Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

L'immobile identificato al mapp 162 di cui ai sub. 13 ha le seguenti caratteristiche:

Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi: NON PRESENTI

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: Vetustà

Assente



Condizionamento Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

Elettrico Presente: solo illuminazione Vetustà (anni) non desumibile
 Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo



Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: Vetustà
 Assente

Condizionamento Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

Elettrico Presente: sola illuminazione Vetustà (anni) circa 20
 Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo



Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica Classe desunta dall'APE: A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non necessaria ambiente senza impianto

Inquinamento Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente
 Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio



Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



3. Audit documentale e Due Diligence⁵⁶ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁷

Immobili identificati al mapp 231 del fg. 20

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: PDC n. 649/2006 + VARIANTE DIA 05/2008
 Certificato Agibilità Presente:
 Assente Motivo assenza presente agibilità parziale di diversi appartamenti ma non degli immobili oggetto di pignoramento.

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: PDC n. 649/2006 + VARIANTE DIA 05/2008
- Collaudo statico prot n. 14503 del 15/12/2009
- Dichiarazione di conformità degli impianti delle parti comuni

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di DELLO

Data verifica urbanistica: 26/07/2022

⁵⁶ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

⁵⁷ Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCLA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: **“Zona “B1” - Edilizia residenziale consolidata e di completamento di cui all'art. 20.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T.”**

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

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

Immobili identificati al mapp. 162 del fg. 20

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

Fabbricato successivo 01/09/1967: CE 447/2001 + PE 77/2000

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: CE n. 77/2000 + 447/2001

Certificato Agibilità Presente: silenzio assenso prot. 8526 del 22/07/2005

Assente

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: CE n. 77/2000 + 447/2001
- Richiesta di agibilità prot. 8526 del 22/07/2005

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di DELLO

Data verifica urbanistica: 26/07/2022



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: **Zona "B2" - Edilizia residenziale consolidata rada e di completamento di cui all'art.20.2. delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T.**

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

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

Immobili identificati al mapp. 93 del fg. 20

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: CE n. 509/2002 + VARIANTE DIA 05/2008

Certificato Agibilità Presente: richiesta certificato agibilità prot. 10494 del 21/11/2002 – silenzio assenso prot. 6509 del 11/06/2004

Assente Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: CE n. 509/2002 + VARIANTE DIA 05/2008
- Collaudo statico prot n. 9259 del 29/10/2002
- richiesta certificato agibilità prot. 10494 del 21/11/2002 – silenzio assenso prot. 6509 del 11/06/2004



Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di DELLO

Data verifica urbanistica: 26/07/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: **“Parte sede stradale, parte zona "B1" - Edilizia residenziale consolidata rada e di completamento di cui all'art. 20.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T.”**

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di DELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- per gli APPARTAMENTI siti al fg. 20 mapp. 231 si riscontrano alcune difformità relativamente a delle modifiche interne.
- per i POSTI AUTO SCOPERTI siti al fg. 20 mapp. 231 gli stessi sono indicati con della segnaletica orizzontale ormai quasi illeggibile, sarebbe opportuno il rifacimento della segnaletica come indicato nelle tavole progettuali presenti agli atti.
- per i POSTI AUTO COPERTI siti al fg. 20 mapp. 231 gli stessi sono stati delimitati per alcune porzioni da materiale di fortuna mentre alcuni posti auto di altra proprietà sono stati chiusi con murature pertanto parte dei posti auto coperti oggetto di stima sono stati anch'essi interessati da tali chiusure laterali. Questa attività è stata realizzata senza autorizzazione pertanto per mantenere lo stato dei luoghi è necessario presentare apposita sanatoria edilizia o demolire quanto realizzato, così come intimato anche dal Comune in diverse comunicazioni.
- per il Garage identificato al fg. 20 mapp. 162 sub. 13 non è stata realizzata la chiusura frontale del garage come indicato in atti, inoltre è stato realizzato più lungo rispetto a quanto assentito.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁸

Immobili identificati al mapp 231 del fg. 20

- Immobile identificato al **sub. 4** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4,5 vani (sup. catastale tot. 88 mq) – rendita € 195,22
- Immobile identificato al **sub. 5** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani (sup. catastale tot. 82 mq) – rendita € 216,91
- Immobile identificato al **sub. 8** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani (sup. catastale tot. 90 mq) – rendita € 216,91
- Immobile identificato al **sub. 11** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4 vani (sup. catastale tot. 85 mq) – rendita € 173,53
- Immobile identificato al **sub. 14** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3 vani (sup. catastale tot. 52 mq) – rendita € 130,15
- Immobile identificato al **sub. 16** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4,5 vani (sup. catastale tot. 79 mq) – rendita € 195,22
- Immobile identificato al **sub. 17** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4,5 vani (sup. catastale tot. 86 mq) – rendita € 195,22
- Immobile identificato al **sub. 19** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4,5 vani (sup. catastale tot. 83 mq) – rendita € 195,22
- Immobile identificato al **sub. 21** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani (sup. catastale tot. 83 mq) – rendita € 216,91
- Immobile identificato al **sub. 24** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4 vani (sup. catastale tot. 64 mq) – rendita € 173,53
- Immobile identificato al **sub. 27** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3,5 vani (sup. catastale tot. 65 mq) – rendita € 151,84
- Immobile identificato al **sub. 29** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4 vani (sup. catastale tot. 87 mq) – rendita € 173,53
- Immobile identificato al **sub. 30** - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4 vani (sup. catastale tot. 87 mq) – rendita € 173,53
- Immobile identificato al **sub. 32** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 31 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 38** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 31 mq) – rendita € 41,83

⁵⁸ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell’Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*



- Immobile identificato al **sub. 39** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 31 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 41** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 31 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 43** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 32 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 45** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 32 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 47** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 27 mq (sup. catastale tot. 28 mq) – rendita € 37,65
- Immobile identificato al **sub. 48** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 38 mq (sup. catastale tot. 39 mq) – rendita € 52,99
- Immobile identificato al **sub. 49** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 35 mq (sup. catastale tot. 35 mq) – rendita € 48,81
- Immobile identificato al **sub. 52** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 32 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 55** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq (sup. catastale tot. 32 mq) – rendita € 41,83
- Immobile identificato al **sub. 57** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 32 mq (sup. catastale tot. 33 mq) – rendita € 44,62
- Immobile identificato al **sub. 59** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 41 mq (sup. catastale tot. 42 mq) – rendita € 57,17
- Immobile identificato al **sub. 60** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 41 mq (sup. catastale tot. 42 mq) – rendita € 57,17
- Immobile identificato al **sub. 62** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 63** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 64** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 65** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 66** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72



- Immobile identificato al **sub. 67** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 68** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 69** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 70** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 71** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 72** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 76** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 77** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 78** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 79** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 80** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15 mq (sup. catastale tot. 15 mq) – rendita € 14,72
- Immobile identificato al **sub. 81** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 20 mq (sup. catastale tot. 20 mq) – rendita € 19,63
- Immobile identificato al **sub. 85** - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 23 mq (sup. catastale tot. 23 mq) – rendita € 22,57

Immobili identificati al mapp 162 del fg. 20

- Immobile identificato al **sub. 13** - categoria C/6 – classe 3 – consistenza 26 mq (sup. catastale tot. 26 mq) – rendita € 36,26

Immobili identificati al mapp 93 del fg. 20

- Immobile identificato al **sub. 21** - categoria C/6 – classe 4 – consistenza 25 mq (sup. catastale tot. 28 mq) – rendita € 41,32



- Immobile identificato al **sub. 22** - categoria C/6 – classe 4 – consistenza 17 mq (sup. catastale tot. 19 mq) – rendita € 28,10
- Immobile identificato al **sub. 23** - categoria C/2 – classe 7 – consistenza 3 mq (sup. catastale tot. 4 mq) – rendita € 4,34
- Immobile identificato al **sub. 26** - categoria C/6 – classe 4 – consistenza 18 mq (sup. catastale tot. 20 mq) – rendita € 29,75
- Immobile identificato al **sub. 41** - categoria F/1;
- Immobile identificato al **sub. 42** - categoria F/1;
- Immobile identificato al **sub. 43** - categoria F/1;

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- Le destinazioni funzionali riportate nelle stanze degli appartamenti di cui al mapp. 231 non sempre risultano conformi a quanto previsto dal titolo edilizio da cui derivano e dal RLI.
- Il sub. 13 del mapp 162 è disegnato box auto chiuso con basculante in realtà manca completamente tale parete compresa la basculante di accesso.
- I sub. 42 e 43 del mapp 93 fg 20 sono area stradale. Il sub. 41 è un reliquato che dovrebbe essere accorpato al mapp. 93 area del corsello comune ai sub. non oggetto di esecuzione.



3.3 Verifica della titolarità⁵⁹

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 19/12/2002
- Repertorio: 55.401/12.512
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 10/01/2003 n. 1599/1156

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 02/06/1999
- Repertorio: 39/718
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 25/06/1999 n. 2229/15030

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS (ex OMISSIS)

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli No

Si se Si quali

⁵⁹ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.



- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Immobili siti al mapp. 231 del fg 20

Sono stati reperiti i seguenti contratti di affitto alla data del 08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763:

- Contratto di locazione registrato presso l'U.T. di Montichiari il 21/09/2018 in serie 3T al numero 4458, relativo agli immobili siti in Dello, censiti catastalmente al fg. 20, mapp. 231, **sub. 8 e 47;**
- Contratto di locazione registrato presso l'U.T. di Brescia 2 il 21/02/2020 in serie 3T al numero 1597, relativo agli immobili siti in Dello, censiti catastalmente al fg. 20, mapp. 231, **sub. 29, 59 e 80.**

Tuttavia si riscontra la presenza di contratti di affitto non registrati e durante i sopralluoghi si è rilevata la presenza di persone che occupavano l'immobile.

Per i contratti reperiti presso l'agenzia delle entrate lo stato del possesso del bene alla data della valutazione è il seguente:

Immobili identificati al sub. 8 e sub. 47

- Libero
- Occupato Tipo di contratto: affitto
 - €/anno: 5.640,00
 - Rata: mensile anticipato (470,00 €/mese)
 - Durata: 18 mesi
 - Scadenza contratto: 31/08/2021
 - Estremi registrazione: Montichiari il 21/09/2018 in serie 3T al numero 4458

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

- Si
- No se No perché



I contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile (secondo quanto riportato nel contratto la scadenza dello stesso era il 31/08/2021 e senza tacito rinnovo pertanto risulta essere scaduto)
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Immobili identificati al sub. 29 e sub. 59, 80

- Libero
- Occupato
 - Tipo di contratto: affitto
 - €/anno: 4.680,00
 - Rata: mensile anticipato (390,00 €/mese)
 - Durata: 4 anni
 - Scadenza contratto: 23/09/2022
 - Estremi registrazione: Brescia 2 il 21/02/2020 in serie 3T al numero 1597

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

- Sì
- No se No perché:

considerata la dimensione dell'immobile e la presenza di due posti auto assegnati inclusi nel prezzo il valore attribuito è da considerarsi più basso di circa 60 €/mese. Il valore dovrebbe aggirarsi intorno ai 450 €/mese comprensivi dei posti auto.

I contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763)



Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 23/10/1998
- Repertorio: 36110
- Estremi Trascrizione: Brescia, Registro generale n. 36797 Registro particolare n. 23967
Presentazione n. 124 del 10/11/1998

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 04/07/1995
- Repertorio: 70175
- Estremi Trascrizione: Brescia, TRASCRIZIONE del 22/07/1995 - Registro Particolare 14172
Registro Generale 19989

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS (ex OMISSIS)

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù: ESISTE SERVITU' PASSIVA DI CONDOTTA D'ACQUA PER L'IRRIGAZIONE A CARICO DEL MAPPALE 163, LUNGO TUTTO IL CONFINE NORD DI DETTO MAPPALE, ED A FAVORE DEL CONFINANTE MAPPALE 161.

Vincoli No

Si se Si quali

Oneri No



Si se Si quali

Pesi No

Si se Si quali

Gravami No

Si se Si quali

stato del possesso del bene alla data della valutazione è il seguente:

Libero

Occupato Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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

Si

No se No perché

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 (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763)

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 23/01/2003
- Repertorio: 55889/12634
- Estremi Trascrizione: Brescia, Registro generale n. 5054 Registro particolare n. 3460 del 30/01/2003



Titolo di provenienza

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 18/09/2001
- Repertorio: 10539
- Estremi Trascrizione: Brescia, 21/09/2001 - 33994 R.G. 21709 R.P.

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS (ex OMISSIS)

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli No

Si se Si quali

Oneri No

Si se Si quali

Pesi No

Si se Si quali

Gravami No

Si se Si quali

stato del possesso del bene alla data della valutazione è il seguente:

Libero (Si segnala che il sub. 21 risulta attualmente occupato da mobilio e oggettistica di vario tipo pertanto il futuro acquirente dovrà prevedere un possibile sgombero del box auto a proprie spese.)

Occupato Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:



- Durata:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:

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

- Si
- No se No perché

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 (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763)



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

L'amministratore condominiale (Valentina Bianchi) ha trasmesso le spese arretrate relative agli immobili identificati al fg. 20 mapp 231 (Condominio Complesso Corticelle - C. Fisc. 98212300176). Risultano spese condominiali arretrate imputabili alla OMISSIS per € **1.655,17**.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85

1. ANNOTAZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 6725 Registro Generale 42161

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 75828/22354 del 08/07/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8519 del 2006

2. ANNOTAZIONE del 13/11/2012 - Registro Particolare 6226 Registro Generale 39108

Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 53592/15932 del 30/10/2012

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8519 del 2006

3. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162 sub. 13

1. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

1. ANNOTAZIONE del 11/04/2003 - Registro Particolare 2689 Registro Generale 18150 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55185 del 28/11/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002

2. ANNOTAZIONE del 09/07/2003 - Registro Particolare 4895 Registro Generale 32956 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55849 del 21/01/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002



3. ANNOTAZIONE del 09/12/2003 - Registro Particolare 9322 Registro Generale 61101 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 57986 del 15/07/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2749 del 2002

4. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Nomina dell'esperto: | 22/04/2022 |
| - Conferimento d'incarico di stima e giuramento: | 11/05/2022 |
| - Sopralluoghi presso immobili: | 30/05/2022 – 31/05/2022 – 13/07/2022 |
| - Accesso agli atti presso il comune di Dello | 26/07/2022 |
| - Richiesta di proroga per deposito perizia di stima: | 05/08/2022 |
| - Autorizzazione alla proroga il: | 08/08/2022 |
| - Richiesta di proroga per deposito perizia di stima: | 28/09/2022 |
| - Autorizzazione alla proroga il: | 29/09/2022 |
| - Data della consegna del rapporto di valutazione: | 12/12/2022 |

7. Quesito "F" Formazione dei lotti

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21, 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30, 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85



I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, di fatti l'intera perizia ha trattato i singoli immobili. Ogni appartamento con le sue pertinenze (giardino o terrazzo) ed ogni singolo posto auto coperto e scoperto sono separati e completamente autonomi, non sono di fatti presenti collegamenti interni esclusivi tra appartamenti e posti auto, pertanto i singoli immobili sono facilmente commercializzabili anche in più lotti.

In particolar modo, i lotti individuati sono i seguenti:

- 1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4**
- 2. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 5**
- 3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 8**
- 4. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 19**
- 5. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 21**
- 6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11**
- 7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 14**
- 8. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 16**
- 9. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 17**
- 10. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 24**
- 11. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 27**
- 12. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 29**
- 13. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 30**
- 14. Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 32**
- 15. Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 38**
- 16. Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 39**



17. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 41**
18. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 43**
19. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 45**
20. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 47**
21. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 48**
22. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 49**
23. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 52**
24. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 55**
25. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 57**
26. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 59**
27. **Immobile oggetto di stima: posto auto coperto fg. 20 mapp 231 sub. 60**
28. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 62**
29. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 63**
30. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 64**
31. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 65**
32. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 66**
33. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 67**
34. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 68**
35. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 69**
36. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 70**
37. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 71**
38. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 72**
39. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 76**
40. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 77**
41. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 78**
42. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 79**
43. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 80**
44. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 81**
45. **Immobile oggetto di stima: posto auto scoperto fg. 20 mapp 231 sub. 85**

46. Immobili identificati al fg. 20 mapp. 162 sub. 13

I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, di fatti l'intera perizia ha trattato i singoli immobili. Il garage identificato al sub. 13 mapp. 162 fg 20 è completamente autonomo, non sono di fatti presenti collegamenti interni esclusivi tra appartamenti e posti auto, ed il garage è accessibile solo dal cancello



carraio e dal corsello comune del complesso residenziale in cui è inserito, pertanto il garage è facilmente commercializzabile come lotto a sé stante rispetto a tutti gli altri immobili peritati.

Immobili identificati al fg. 20 mapp. 93 sub. 21, 22, 23, 26, 41, 42, 43

I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, di fatti l'intera perizia ha trattato i singoli immobili. Ogni garage e la cantina sono separati e completamente autonomi, non sono di fatti presenti collegamenti interni esclusivi tra appartamenti e posti auto (come ad esempio scale interne esclusive), pertanto i singoli immobili sono facilmente commercializzabili anche in più lotti. Il deposito/cantina è l'unico locale raggiungibile solo dalla scala interna che risulta essere parte comune degli appartamenti pertanto è comunque vendibile senza opere di suddivisione degli spazi.

In particolar modo, i lotti individuati sono i seguenti:

47. Immobile oggetto di stima: garage identificato al fg. 20 mapp. 93 sub. 21

48. Immobile oggetto di stima: garage identificato al fg. 20 mapp. 93 sub. 22

49. Immobile oggetto di stima: cantina/deposito identificato al fg. 20 mapp. 93 sub. 23

50. Immobile oggetto di stima: garage identificato al fg. 20 mapp. 93 sub. 26

Immobile oggetto di stima: fg. 20 mapp. 93 sub. 41, 42, 43 INVENDIBILI e pertanto non considerati come lotti di vendita.



8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)

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

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Non sono state riscontrate condizioni limitative per l’esecuzione della perizia.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁶⁰ (HBU_ Highest and Best Use)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use).

L’ *highest and best use* (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l’uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L’HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L’HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l’HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell’uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell’HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

⁶⁰ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l’uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l’esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*



Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale + posti auto), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es.uffici/deposito per i posti auto essendo di modeste dimensioni) essendo la zona prettamente residenziale sita inoltre in una zona periferica rispetto al centro.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

*L'attuale valore di mercato **di tutti gli immobili oggetto di stima identificati al fg. 20 mapp. 231** rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.*

Si

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

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 seguente criterio di valutazione:

- **Appartamenti siti al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4, 5, 8, 19, 21 e Appartamenti siti al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11, 14, 16, 17, 24, 27, 29, 30 + posti auto coperti e scoperti di cui ai sub. 32, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85**

Metodo del confronto MCA⁶¹ con nr. 3 immobili comparabili pertinenze calcolate con il metodo dato dall'agenzia delle entrate)

Sistema di Stima⁶²

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione⁶³

⁶¹ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁶² Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁶³ Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli



- Analisi di regressione⁶⁴ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁶⁵
 - Capitalizzazione diretta⁶⁶
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁷
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁸
- Dei costi⁶⁹

L'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima identificato al fg. 20 mapp. 162 rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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 seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto MCA con nr. 3 immobili comparabili (pertinenze calcolate con il metodo dato dall'agenzia delle entrate)
- Sistema di Stima

immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁶⁴ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁶⁵ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

⁶⁶ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

⁶⁷ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

⁶⁸ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁶⁹ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*



- 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

L'attuale valore di mercato **dell'immobile oggetto di stima identificato al fg. 20 mapp. 93** rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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 seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto MCA con nr. 3 immobili comparabili (pertinenze calcolate con il metodo dato dall'agenzia delle entrate)

- 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



9. Riepilogo dei valori di stima (quesito "G" Valore del bene e costi)

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei valori assegnati ai singoli immobili siti nel comune di Dello indicando il valore dei singoli lotti in libero mercato ed in vendita forzata. Per meglio comprendere i valori attribuiti vedasi analisi estimativa allegato I e allegato II.

DELLO								
Lotto n.	fig. 20 mapp 231	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	
1	Appartamento identificato al sub 4	87,50	614,40	€ 53.760,00	€ 680.884,22	568,05	€ 49.704,38	€ 629.518,69
2	Appartamento identificato al sub 5	84,45	614,40	€ 51.886,08		568,05	€ 47.971,82	
3	Appartamento identificato al sub 8	92,77	614,40	€ 56.997,89		568,05	€ 52.698,00	
4	Appartamento identificato al sub 19	82,23	614,40	€ 50.522,11		568,05	€ 46.710,75	
5	Appartamento identificato al sub 21	83,86	614,40	€ 51.523,58		568,05	€ 47.636,67	
6	Appartamento identificato al sub 11	96,14	614,40	€ 59.068,42		568,05	€ 54.612,33	
7	Appartamento identificato al sub 14	56,43	614,40	€ 34.670,59		568,05	€ 32.055,06	
8	Appartamento identificato al sub 16	89,07	614,40	€ 54.724,61		568,05	€ 50.596,21	
9	Appartamento identificato al sub 17	96,64	614,40	€ 59.375,62		568,05	€ 54.896,35	
10	Appartamento identificato al sub 24	75,71	614,40	€ 46.516,22		568,05	€ 43.007,07	
11	Appartamento identificato al sub 27	73,14	614,40	€ 44.937,22		568,05	€ 41.547,18	
12	Appartamento identificato al sub 29	97,97	614,40	€ 60.192,77		568,05	€ 55.651,86	
13	Appartamento identificato al sub 30	92,30	614,40	€ 56.709,12		568,05	€ 52.431,02	
14	posto auto coperto identificato al sub 32	31,00	285,60	€ 8.853,60	€ 134.517,60	270,06	€ 8.371,86	€ 127.198,26
15	posto auto coperto identificato al sub 38	31,00	285,60	€ 8.853,60		270,06	€ 8.371,86	
16	posto auto coperto identificato al sub 39	31,00	285,60	€ 8.853,60		270,06	€ 8.371,86	
17	posto auto coperto identificato al sub 41	31,00	285,60	€ 8.853,60		270,06	€ 8.371,86	
18	posto auto coperto identificato al sub 43	32,00	285,60	€ 9.139,20		270,06	€ 8.641,92	
19	posto auto coperto identificato al sub 45	32,00	285,60	€ 9.139,20		270,06	€ 8.641,92	

20	posto auto coperto identificato al sub 52	32,00	285,60	€	9.139,20		270,06	€	8.641,92	
21	posto auto coperto identificato al sub 55	32,00	285,60	€	9.139,20		270,06	€	8.641,92	
22	posto auto coperto identificato al sub 47	28,00	285,60	€	7.996,80		270,06	€	7.561,68	
23	posto auto coperto identificato al sub 48	39,00	285,60	€	11.138,40		270,06	€	10.532,34	
24	posto auto coperto identificato al sub 49	35,00	285,60	€	9.996,00		270,06	€	9.452,10	
25	posto auto coperto identificato al sub 57	33,00	285,60	€	9.424,80		270,06	€	8.911,98	
26	posto auto coperto identificato al sub 59	42,00	285,60	€	11.995,20		270,06	€	11.342,52	
27	posto auto coperto identificato al sub 60	42,00	285,60	€	11.995,20		270,06	€	11.342,52	
28	posto auto scoperto identificato al sub 62	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
29	posto auto scoperto identificato al sub 63	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
30	posto auto scoperto identificato al sub 64	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
31	posto auto scoperto identificato al sub 65	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
32	posto auto scoperto identificato al sub 66	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
33	posto auto scoperto identificato al sub 67	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
34	posto auto scoperto identificato al sub 68	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
35	posto auto scoperto identificato al sub 69	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
36	posto auto scoperto identificato al sub 70	15,00	186,08	€	2.791,20	€ 52.660,64	172,00	€	2.580,00	€ 48.676,00
37	posto auto scoperto identificato al sub 71	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
38	posto auto scoperto identificato al sub 72	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
39	posto auto scoperto identificato al sub 76	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
40	posto auto scoperto identificato al sub 77	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
41	posto auto scoperto identificato al sub 78	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
42	posto auto scoperto identificato al sub 79	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
43	posto auto scoperto identificato al sub 80	15,00	186,08	€	2.791,20		172,00	€	2.580,00	
44	posto auto scoperto identificato al sub 81	20,00	186,08	€	3.721,60		172,00	€	3.440,00	
45	posto auto scoperto identificato al sub 85	23,00	186,08	€	4.279,84		172,00	€	3.956,00	
totale valore immobili di cui al fg 20 mapp 231				€	868.062,46			€	805.392,95	

Lotto n.	fg. 20 mapp 162	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	
46	garage sub. 13	38,90	351,92	€ 13.689,69	€ 13.689,69	319,55	€ 12.430,50	€ 12.430,50
totale valore immobili di cui al fg 20 mapp 162				€ 13.689,69				
Lotto n.	fg. 20 mapp 93	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	
47	autorimessa identificata al sub. 21	28,00	402,20	€ 11.261,60	€ 27.715,40	365,20	€ 10.225,60	€ 25.178,48
48	autorimessa identificata al sub. 22	19,00	402,20	€ 7.641,80		365,20	€ 6.938,80	
49	deposito/cantina identificata al sub. 23	4,00	192,00	€ 768,00		177,52	€ 710,08	
50	autorimessa identificata al sub. 26	20,00	402,20	€ 8.044,00		365,20	€ 7.304,00	
/	f1 - area stradale sub. 42	-	-	€ -			€ -	
	f1 - area stradale sub. 43	-	-	€ -			€ -	
	f1 - reliquato sub. 41	-	-	€ -			€ -	
totale valore immobili di cui al fg 20 mapp 93				€ 27.715,40			€ 25.178,48	

10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, 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.
- È 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: 12/12/2022



11. 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. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, estratto mappa
7. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto

12. 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
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- 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
- Pubblicazioni OMI

Nota

Il presente rapporto di valutazione RELATIVO AI SOLI IMMOBILI DEL COMUNE DI DELLO si compone di n. 101 fogli numerati da uno a centouno, inviato alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Copia del rapporto di valutazione e relativi allegati è stata depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Alla presente sono allegati n. 7 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n 273 pagine (101 pagine del rapporto di valutazione più 172 pagine di documenti allegati).

