

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 ORZINUOVI

Immobili oggetto di stima: fg. 43 mapp. 580 sub. 41/42/43 posti auto scoperti, sub. 32/37 autorimesse e sub. 47/48/49 aree urbane F1.

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto di stima sono posti auto scoperti, autorimesse e aree urbane attualmente verdi inseriti all'interno di un più ampio complesso residenziale.

Il condominio è composto da una stecca, sviluppata su quattro piani tre fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato sono presenti i posti auto scoperti e le autorimesse, al piano terra, primo secondo gli appartamenti e le aree urbane al piano terra.

L'intero comparto è stato edificato nei primi anni 2000. Gli accessi agli appartamenti e alle aree urbane avviene tramite un cancellino comune pedonale su Via Bembo, mentre l'accesso alle autorimesse e ai posti auto scoperti accedono direttamente dal cancello carraio che dà su Via Bembo e dal cancellino pedonale utilizzando la scala comune che conduce al piano interrato.

L'esterno e l'interno del corpo di fabbrica ospitante gli immobili staggiti risulta tinteggiato e in discreto stato di conservazione.

La pavimentazione dell'interrato dove sono presenti i posti auto scoperti è stata realizzata con autobloccante colorato, mentre l'interno delle autorimesse è in battuto di cls.

Le aree urbane sono di fatto giardini e sono stati inerbiti, ma non piantumati.

Ubicazione degli immobili: Comune di Orzinuovi, Via Bembo n. 37/c



Identificativi catastali: NCT fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimesse, 41/42/43 posti auto scoperti, 47/48/49 aree urbane F1

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 32: € 9.279,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 32: € 8.172,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 37: € 9.794,50

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 37: € 8.626,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 41: € 2.946,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 41: € 2.610,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 42: € 2.946,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 42: € 2.610,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 43: € 2.946,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 43: € 2.610,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 47: € 11.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 47: € 10.260,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 48: € 7.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 48: € 7.110,00

Più probabile valore in libero mercato fg. 43 mapp. 580 sub. 49: € 12.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) fg. 43 mapp. 580 sub. 49: € 11.430,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima sono posti auto scoperti, autorimesse le aree urbane attualmente verdi siti in un complesso residenziale a forma rettangolare che sorge in una zona periferica del comune di Orzinuovi.

Il condominio ricade in una zona identificata dallo strumento urbanistico come “Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante generale 2019 - Foglio 43 Particella 580 SISTEMA URBANO B1 - Residenziale consolidato, di completamento. Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle



Regole - Art52 SISTEMA VINCOLISTICO Fascia di rispetto pozzi - Pozzi tutela assoluta. Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art40, Art13 AREE E AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA RISPETTO ALLEVAMENTI Fascia di rispetto allevamenti. Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole – Art30, 40, 64.7 CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. Classe 3a - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda freatica. Rientra in tale classe l'intero territorio comunale. Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art4 SENSIBILITÀ PAESISTICA Classe 3 - Sensibilità paesistica media - Zona sismica di appartenenza 3”.

Gli accessi agli appartamenti e alle aree urbane avviene tramite un cancellino comune pedonale, mentre le autorimesse e i posti auto scoperti accedono direttamente dal cancello carraio che dà su Via Bembo e dal cancellino pedonale utilizzando la scala comune che conduce al piano interrato. Le aree urbane essendo prettamente ad utilizzo condominiale risultano essere di difficile commercializzazione, mentre i posti auto scoperti e le autorimesse potrebbero essere appetibili sul mercato per chi necessita di un posto auto all'interno di un contesto condominiale pertanto di discreta commercializzazione.



Adut documentale e Due Diligence

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimessa

- Conformità edilizia Si (appl. la tolleranza costruttiva di cui DPR 380/01 art. 34-bis)
- Conformità catastale Si
- Conformità titolarità Si

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 41/42/43 posti auto scoperti

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 32
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 47/48/49 aree urbane F1

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimessa

- Immobile occupato No ma con presenza di oggettistica varia all'interno da sgomberare
- Spese condominiali arretrate No come si evince dalla tabella riassuntiva dei costi che l'amministratore condominiale STUDIO L.B. DI LIVIO BIGNETTI ha prodotto
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 30

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 41/42/43 posti auto scoperti

- 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 30

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 47/48/49 aree urbane F1

- 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 30

Limitazioni

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimessa

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 41/42/43 posti auto scoperti

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 47/48/49 aree urbane F1

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. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimesse, 41/42/43 posti auto scoperti, 47/48/49 aree urbane F1

1. ANNOTAZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare 5767 Registro Generale 36595 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 60518 del 24/02/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6248 del 2002

2. 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)

3. 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)



4. 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

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 24/02/2004 repertorio 60518 Notaio SANTARPIA
ROBERTO Trascritto al Registro generale n. 36595 Registro particolare n. 5767 Presentazione n.
235 del 15/07/2004.

Dati relativi all'annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE
DI BENI.

Annotazione

“IL TUTTO UNITAMENTE ALLE PARTI COMUNI PRO QUOTA DI LORO SPETTANZA,
DI CUI AI SUBB. DAL 50 (CINQUANTA) AL 56 (CINQUANTASEI) COMPRESI.”



INDICE

COMUNE DI ORZINUOVI

| | |
|---|----|
| 1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c. | 12 |
| 2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni..... | 12 |
| 2.1. Inquadramento dell’immobile | 12 |
| 2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione..... | 19 |
| 3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica) | 29 |
| 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica | 29 |
| 3.2 Rispondenza catastale..... | 33 |
| 3.3 Verifica della titolarità..... | 35 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) | 37 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) | 37 |
| 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 38 |
| 7. Quesito “F” Formazione dei lotti | 38 |
| 8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)..... | 39 |
| 9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi) | 43 |
| 10. Dichiarazione di rispondenza | 44 |
| 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione..... | 45 |
| 12. Bibliografia..... | 45 |



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

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimesse, 41/42/43 posti auto scoperti, 47/48/49 aree urbane F1

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

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimesse

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. ,41/42/43 posti auto scoperti

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 47/48/49 aree urbane F1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²:

- Provincia: BRESCIA
- Comune: ORZINUOVI
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.

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;
- 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.*



Via/Piazza: PIETRO BEMBO

Civico n.: 37

Zona: Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

Agricola

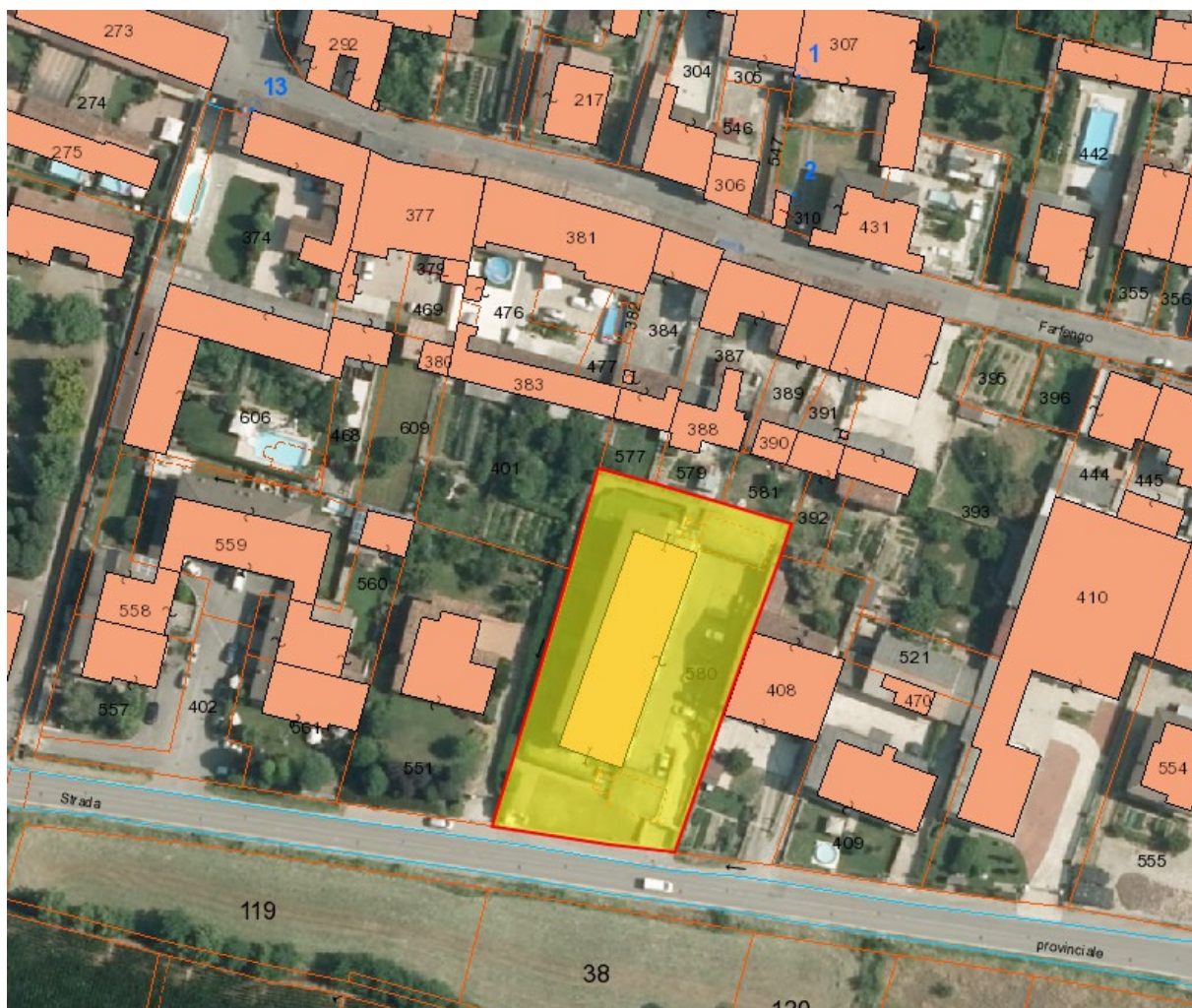
Industriale

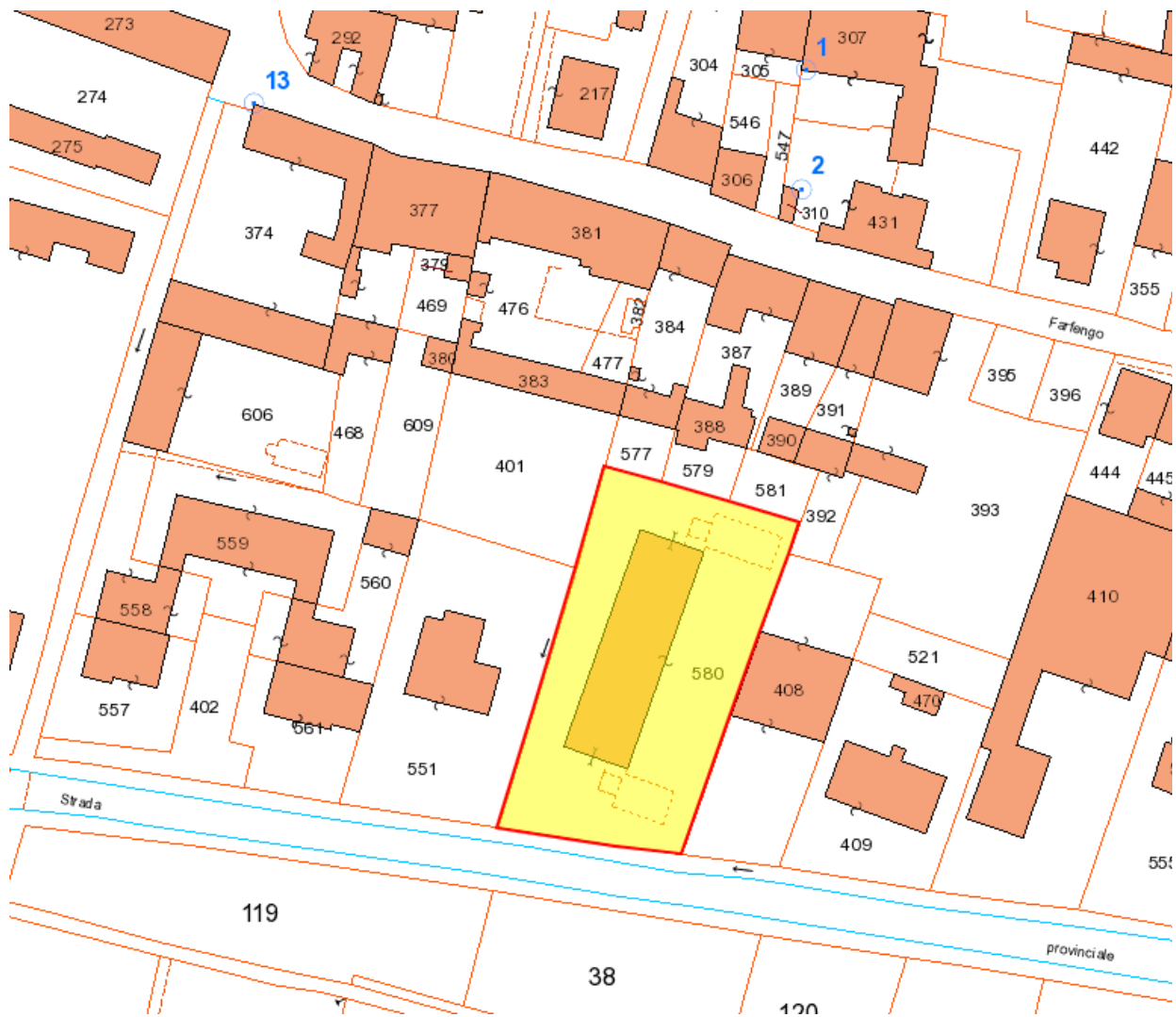
Artigianale

Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno

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.



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

fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft¹⁴)

villa

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/autorimessa)

posto auto coperto (fabbricato)

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.

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

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.



- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: .AREE URBANE F1 (attualmente verde)

Caratteristiche generali degli immobili

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimesse

Gli immobili oggetto di stima sono autorimesse poste al piano interrato di un complesso residenziale.

L'accesso avviene tramite un cancello carraio che dà su Via Bembo e attraverso un cancello pedonale che conduce ad una scala utilizzabile per raggiungere il solo piano interrato.

L'esterno e l'interno del corpo di fabbrica ospitante l'immobile staggito risulta tinteggiato in discreto stato di conservazione.

La pavimentazione dello spazio di manovra comune dell'interrato che permette l'accesso alle autorimesse è stata realizzata con autobloccante colorato, mentre la pavimentazione interna di ogni singola autorimessa è in battuto di cls.

- Struttura in elevazione: cemento armato e prismi
- Solai: LASTRAL
- Copertura: TERRAZZA
- Murature perimetrali: CEMENTO ARMATO
- Coibentazioni/Isolamenti: NON IDENTIFICATI
- Divisori tra unità: CEMENTO ARMATO
- Infissi esterni: BASCULANTE APERTURA MANUALE IN METALLO
- Infissi interni: NON PRESENTI
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO
- Impianto riscaldamento: N.P.
- Impianto sanitario: N.P.
- Impianto gas: N.P.
- Impianto elettrico: PRESENTE
- Impianto climatizzazione :N.P.
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: N.P.
- Fonti rinnovabili: N.P.



- Finiture esterne: INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani: PER L'INTERRO IMMOBILE 4, mentre le autorimesse sono situate al piano interrato

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteristiche generali degli immobili

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 41/42/43 posti auto scoperti

Gli immobili oggetto di stima sono posti auto scoperti posti al piano interrato di un complesso residenziale.

L'accesso avviene tramite un cancello carraio che dà su Via Bembo e attraverso un cancello pedonale che conduce ad una scala utilizzabile per raggiungere il solo piano interrato.

L'esterno e l'interno del corpo di fabbrica ospitante l'immobile staggito risulta tinteggiato in discreto stato di conservazione.

La pavimentazione dello spazio di manovra comune e dei posti auto scoperti è stata realizzata con autobloccante colorato

- Struttura in elevazione: N.P.
- Solai: N.P.
- Copertura: N.P.
- Murature perimetrali: CEMENTO ARMATO
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: CEMENTO ARMATO
- Infissi esterni: N.P.
- Infissi interni: N.P.
- Pavimenti e rivestimenti: AUTOBLOCCANTE COLORATO
- Impianto riscaldamento: N.P.

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.



- Impianto sanitario: N.P.
- Impianto gas: N.P.
- Impianto elettrico: N.P.
- Impianto climatizzazione: N.P.
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: N.P.
- Fonti rinnovabili: N.P.
- Finiture esterne: INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani: PER L'INTERRO IMMOBILE 4, mentre i posti auto scoperti sono situati

al piano interrato

Dimensione¹⁶

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteristiche generali degli immobili

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 47/48/49 aree urbane F1

Gli immobili oggetto di stima sono aree urbane attualmente destinate a verde poste al piano terra di un complesso residenziale. Tali aree risultano essere inerbite ma non piantumate.

L'accesso principale avviene tramite un cancello pedonale che dà su Via Bembo.

- Struttura in elevazione: cemento armato e prismi
- Solai: N.P.
- Copertura: N.P.
- Murature perimetrali: N.P.
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: N.P.
- Infissi esterni: N.P.
- Infissi interni: N.P.

¹⁶ 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.



- Pavimenti e rivestimenti: N.P.
- Impianto riscaldamento: N.P.
- Impianto sanitario: N.P.
- Impianto gas: N.P.
- Impianto elettrico: ILLUMINAZIONE GENERALE
- Impianto climatizzazione: N.P.
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: N.P.
- Fonti rinnovabili: N.P.
- Finiture esterne: N.P.
- N. totale piani: PER L'INTERRO IMMOBILE 4, mentre le aree sono situate al piano terra

Dimensione¹⁷

- Piccola
- Media
- Grande

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

IMMOBILIARE¹⁸

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁹

- **Immobile fg. 43 mapp. 580 sub 32 e 37 autorimessa auto**

Il autorimessa sub. 32 ha una superficie catastale pari a mq. 15,00 sup. totale 18,00 mq.

Il autorimessa sub. 37 ha una superficie catastale pari a mq. 15,00 sup. totale 19,00 mq.

- **Immobile fg. 43 mapp. 580 sub 41,42,43 posti auto scoperti**

Le autorimesse di cui ai sub. 41-42-43 hanno una superficie catastale pari a mq. 12,00 sup. totale 12,00 cadauna.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.



• **Immobile fg. 43 mapp. 580 sub 47,48,49 aree urbane F1**

L'area verde sub. 47 ha una superficie catastale pari a mq. 117,00.

L'area verde sub. 48 ha una superficie catastale pari a mq. 79,00.

L'area verde sub. 49 ha una superficie catastale pari a 130,00.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Immobile fg. 43 mapp. 580 sub 32 e 37 autorimessa

Livello di piano: S1 (seminterrato)

Immobile fg. 43 mapp. 580 sub 41/42/43 posti auto scoperti

Livello di piano: S1 (seminterrato)

Immobile fg. 43 mapp. 580 sub 47/48/49 aree urbane

Livello di piano: T (terra)

Gli immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub 32 e 37 autorimessa auto

Ascensore:²⁰ Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente:
 Assente

Condizionamento Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 22

²⁰ 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.



Assente

Idraulico Presente:

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 fabbricato²¹ Minimo²²

Medio²³

Massimo²⁴

Manutenzione unità immobiliare²⁵ Minimo²⁶

²¹ *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).*

²² *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.*

²³ *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).*

²⁴ *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.*

²⁵ *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).*

²⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*



Medio²⁷

Massimo²⁸

Classe energetica Classe desunta dall'APE: A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Inquinamento Atmosferico Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile²⁹ Minimo³⁰

Medio³¹

Massimo³²

²⁷ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

²⁸ 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.

²⁹ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁰ 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.

³¹ 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.

³² Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.



Luminosità dell'immobile³³ Minimo³⁴
 Medio³⁵
 Massimo³⁶

Panoramicità dell'immobile³⁷ Minimo³⁸
 Medio³⁹
 Massimo⁴⁰

Funzionalità dell'immobile⁴¹ Minimo⁴²
 Medio⁴³
 Massimo⁴⁴

Finiture dell'immobile⁴⁵ Minimo⁴⁶
 Medio⁴⁷
 Massimo⁴⁸

³³ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁴ 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.

³⁵ 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.

³⁶ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

³⁷ 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).

³⁸ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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).

⁴² 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 originate per necessità temporanee.

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 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).

⁴⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁴⁷ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁴⁸ 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.



Gli immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub 4/42/43 posti auto scoperti

Ascensore:⁴⁹ Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente:
 Assente

Condizionamento Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

Elettrico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Idraulico Presente:
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

⁴⁹ 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.



Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo

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

Gli immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub 47,48,49 aree urbane F1

Ascensore:⁵⁰ Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente:
 Assente

Condizionamento Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

Elettrico Presente: illuminazione generale Vetustà (anni) 22
 Assente

Idraulico Presente:
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)
 Assente

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

⁵⁰ 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.



Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo

Medio

Massimo

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 Diligence⁵¹ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32/37 autorimesse

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 41/42/43 posti auto scoperti

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 47/48/49 aree urbane F1

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵²

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:

- Concessione Edilizia: 87/02 del 07/06/2002 + VARIANTE DIA 263/03 del 25/09/2003 + DIA 282 del 27/10/2003
 Certificato Agibilità presente la richiesta del 19/03/2004

Indicare la documentazione visionata:

Pratiche edilizie e concessioni: Concessione Edilizia: 87/02 del 07/06/2002 + VARIANTE DIA 263/03 del 25/09/2003 - DIA 282 del 27/10/2003

- Collaudo statico del 11/12/2003
- Dichiarazione di conformità degli impianti delle parti comuni
- Agibilità presente la richiesta del 19/03/2004

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di ORZINUOVI

Data verifica urbanistica: 10/08/2022

⁵¹ *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*

⁵² *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, SCIA, 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: Variante al P G T - Variante generale 2019 – FG. 43 Par. 580
SISTEMA URBANO B1 - Residenziale consolidato, di completamento.
Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art52 SISTEMA
VINCOLISTICO Fascia di rispetto pozzi - Pozzi tutela assoluta.
Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art40, Art13
AREE E AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA RISPETTO
ALLEVAMENTI Fascia di rispetto allevamenti. Norme Tecniche di
Attuazione: Piano delle Regole – Art30, 40, 64.7 CLASSI DI
FATTIBILITÀ GEOLOGICA Carta di fattibilità geologica delle azioni di
Piano: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. Classe 3a - Aree
caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda freatica. Rientra in tale
classe l'intero territorio comunale. Norme Tecniche di Attuazione: Piano
delle Regole - Art4 SENSIBILITÀ PAESISTICA Classe 3 - Sensibilità
paesistica media - Zona sismica di appartenenza 3”.

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:

Variante al P G T - Variante generale 2019 – FG. 43 Par. 580
SISTEMA URBANO B1 - Residenziale consolidato, di completamento.
Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art52 SISTEMA
VINCOLISTICO Fascia di rispetto pozzi - Pozzi tutela assoluta.
Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art40, Art13



AREE E AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA RISPETTO ALLEVAMENTI Fascia di rispetto allevamenti. Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole – Art30, 40, 64.7 CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. Classe 3a - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda freatica. Rientra in tale classe l'intero territorio comunale. Norme Tecniche di Attuazione: Piano delle Regole - Art4 SENSIBILITÀ PAESISTICA Classe 3 - Sensibilità paesistica media - Zona sismica di appartenenza 3”.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 ORZINUOVI 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 per gli **immobili fg 43 mapp.580 sub 32,37 e per i sub. 47,48,49.**

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per gli **immobili fg 43 mapp. 580 sub 41,42,43** per le seguenti motivazioni: dalla presa visione degli elaborati presenti all'UTC di Orzinuovi, i posti auto scoperti non vengono indicati nelle tavole di progetto.



3.2 Rispondenza catastale⁵³

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 43 mapp 580

sub. 41 – Categoria C/6 – Classe C/1 – mq. 12,00 – Sup. catastale totale 12,00 - Rendita € 27,89

sub. 42 – Categoria C/6 – Classe C/1 – mq. 12,00 – Sup. catastale totale 12,00 - Rendita € 27,89

sub. 43 – Categoria C/6 – Classe C/1 – mq. 12,00 – Sup. catastale totale 12,00 - Rendita € 27,89

Immobili oggetto di stima: autorimesse fg. 43 mapp 580

sub. 32 – Categoria C/6 - Classe 4 mq. 15,00 - Sup. catastale totale 18,00 - Rendita € 56,55 –S1

sub. 37 – Categoria C/6 - Classe 4 mq. 15,00 - Sup. catastale totale 19,00 - Rendita € 56,55 –S1

Immobili oggetto di stima: area urbana F1 fg. 43 mapp 580

sub. 47 - Categoria F/1 - Consistenza 117 mq

sub. 48 - Categoria F/1 - Consistenza 79 mq

sub. 49 - Categoria F/1 - Consistenza 130 mq

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

⁵³ *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.*



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 degli immobili **fg. 43 mapp. 580 sub. 32,37 autorimesse, 41,42,43 posti auto scoperti, 47,48,49 aree urbane F1.**

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



3.3 Verifica della titolarità⁵⁴

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio: SANTARPIA ROBERTO
- Data atto: 12/09/2000
- Repertorio: 46070
- Estremi Trascrizione: Brescia n. 36818/21517 il 27/09/2000

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Santarpia Roberto
- Registro generale n. 1889
- Registro particolare n. 1507
- Data di presentazione 20/01/1993

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

⁵⁴ 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.



Si se Si quali: urbanistici, vedi sopra

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 la presenza di materiale da sgomberare al sub. 37)

Occupato

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 Studio L.B. di Livio Bignetti ha trasmesso le spese consuntive al 28/02/2022 per gli immobili **fg. 43 mapp 580 sub. 32-37; sub. 41-42-43; sub. 47-48-49.**

Alla data del 28.02.2022 non risultano spese condominiali arretrate imputabili alla OMISSIS.

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

1. ANNOTAZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare 5767 Registro Generale 36595 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 60518 del 24/02/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6248 del 2002

2. 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)

3. 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)

4. 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

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 24/02/2004 repertorio 60518 Notaio SANTARPIA ROBERTO Trascritto al Registro generale n. 36595 Registro particolare n. 5767 Presentazione n. 235 del 15/07/2004.

Dati relativi all'annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI.

Annotazione

“IL TUTTO UNITAMENTE ALLE PARTI COMUNI PRO QUOTA DI LORO SPETTANZA, DI CUI AI SUBB. DAL 50 (CINQUANTA) AL 56 (CINQUANTASEI) COMPRESI.”



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: 31/05/2022 – 13/07/2022
- Accesso agli atti presso il comune di Orzinuovi: 10/08/2022
- Data della consegna del rapporto di valutazione: 12/12/2022

7. Quesito "F" Formazione dei lotti

Immobili identificati al fg. 43 mapp. 580 sub. 32-37-41-42-43-47-48-49

I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, di fatti l'intera perizia ha trattato i singoli immobili. Ogni singolo posto auto scoperto, autorimessa e aree urbane utilizzate a verde sono separati e completamente autonomi.

Le aree urbane essendo prettamente ad utilizzo condominiale risultano essere di difficile commercializzazione, mentre i posti auto scoperti e le autorimesse potrebbero essere appetibili sul mercato per chi necessita di un posto auto all'interno di un contesto condominiale pertanto di discreta commercializzazione.

In particolar modo, i lotti individuati sono i seguenti:

1. **Immobile oggetto di stima: autorimessa fg. 43 mappale 580 sub 32**
2. **Immobile oggetto di stima: autorimessa fg. 43 mappale 580 sub 37**
3. **Immobile oggetto di stima: postio auto scoperto fg 43 mappale 580 sub. 41**
4. **Immobile oggetto di stima: postio auto scoperto fg 43 mappale 580 sub. 42**
5. **Immobile oggetto di stima: postio auto scoperto fg 43 mappale 580 sub. 43**
6. **Immobile oggetto di stima: area urbana fg 43 mapple 580 sub. 47**
7. **Immobile oggetto di stima: area urbana fg 43 mapple 580 sub. 48**
8. **Immobile oggetto di stima: area urbana fg 43 mapple 580 sub. 49**



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 uso⁵⁵ (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 consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)

⁵⁵ *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.*



- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posti auto + area urbana a verde), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. 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. 43 mapp. 580** 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:

- **Autorimesse fg. 43 mappale 580 sub 32-37**
- **Posti auto scoperti fg. 43 mappale 580 sub 41-42-43**
- **Aree urbane F1 fg. 43 mappale 580 sub 47-48-49**

Metodo del confronto MCA⁵⁶ con valori OMI e Borsino immobiliare e nr. 1 immobili simili per il calcolo delle pertinenze con il metodo dato dall'agenzia delle entrate)

Sistema di Stima⁵⁷

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione⁵⁸

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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.).

⁵⁸ 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



- Analisi di regressione⁵⁹ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁶⁰
 - Capitalizzazione diretta⁶¹
 - Capitalizzazione finanziaria⁶²
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶³
- Dei costi⁶⁴

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

⁵⁹ *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 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.*

⁶⁰ *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.*

⁶¹ *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.*

⁶² *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.*

⁶³ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) 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.*

⁶⁴ *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.*



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 Orzinuovi 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.

| ORZINUOVI | | | | | | | | |
|---|---|-----|----------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Lotto | fg. 43 mapp. 580 | mq | valore mercato libero €/mq | valore libero mercato | | valore forzato €/mq | valore vendita forzata | |
| 60 | Box auto identificato al sub. 32 | 18 | 515,50 | € 9.279,00 | € 59.911,50 | 454,00 | € 8.172,00 | € 53.428,00 |
| 61 | Box auto identificato al sub. 37 | 19 | 515,50 | € 9.794,50 | | 454,00 | € 8.626,00 | |
| 62 | posto auto scoperto identificato al sub. 41 | 12 | 245,50 | € 2.946,00 | | 217,50 | € 2.610,00 | |
| 63 | posto auto scoperto identificato al sub. 42 | 12 | 245,50 | € 2.946,00 | | 217,50 | € 2.610,00 | |
| 64 | posto auto scoperto identificato al sub. 43 | 12 | 245,50 | € 2.946,00 | | 217,50 | € 2.610,00 | |
| 65 | area verde (giardino) identificata al sub. 47 | 114 | 100,00 | € 11.400,00 | | 90,00 | € 10.260,00 | |
| 66 | area verde (giardino) identificata al sub. 48 | 79 | 100,00 | € 7.900,00 | | 90,00 | € 7.110,00 | |
| 67 | area verde (giardino) identificata al sub. 49 | 127 | 100,00 | € 12.700,00 | | 90,00 | € 11.430,00 | |
| totale valore immobili di cui al fg. 43 mapp. 580 | | | | € 59.911,50 | | | € 53.428,00 | |

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 ORZINUOVI si compone di n. 45 fogli numerati da uno a quarantacinque, 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. 72 pagine (45 pagine del rapporto di valutazione più 27 pagine di documenti allegati).

