

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

OMISSIS

Esecutato

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 VILLACHIARA

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.



COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO FRAZIONE ACQUALUNGA

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55

Descrizione sintetica

L'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 8 abitazioni di tipo civile, 11 autorimesse, 5 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingresso, che dà sulla via principale Via Maggiore.

L'edificio si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra e per uno interrato.

Al piano interrato troviamo le autorimesse accessibili da uno scivolo con accesso da via A. della Volta.

L'intero fabbricato è stato costruito negli anni duemila a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastral, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colore chiaro, i parapetti dei balconi in ferro, le gronde in lamiera, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi pedonali da Via Maggiore.

La pavimentazione del corsello e delle autorimesse sono in battuto di cemento,

Le autorimesse occupano una superficie interna di circa mq. 14,00.

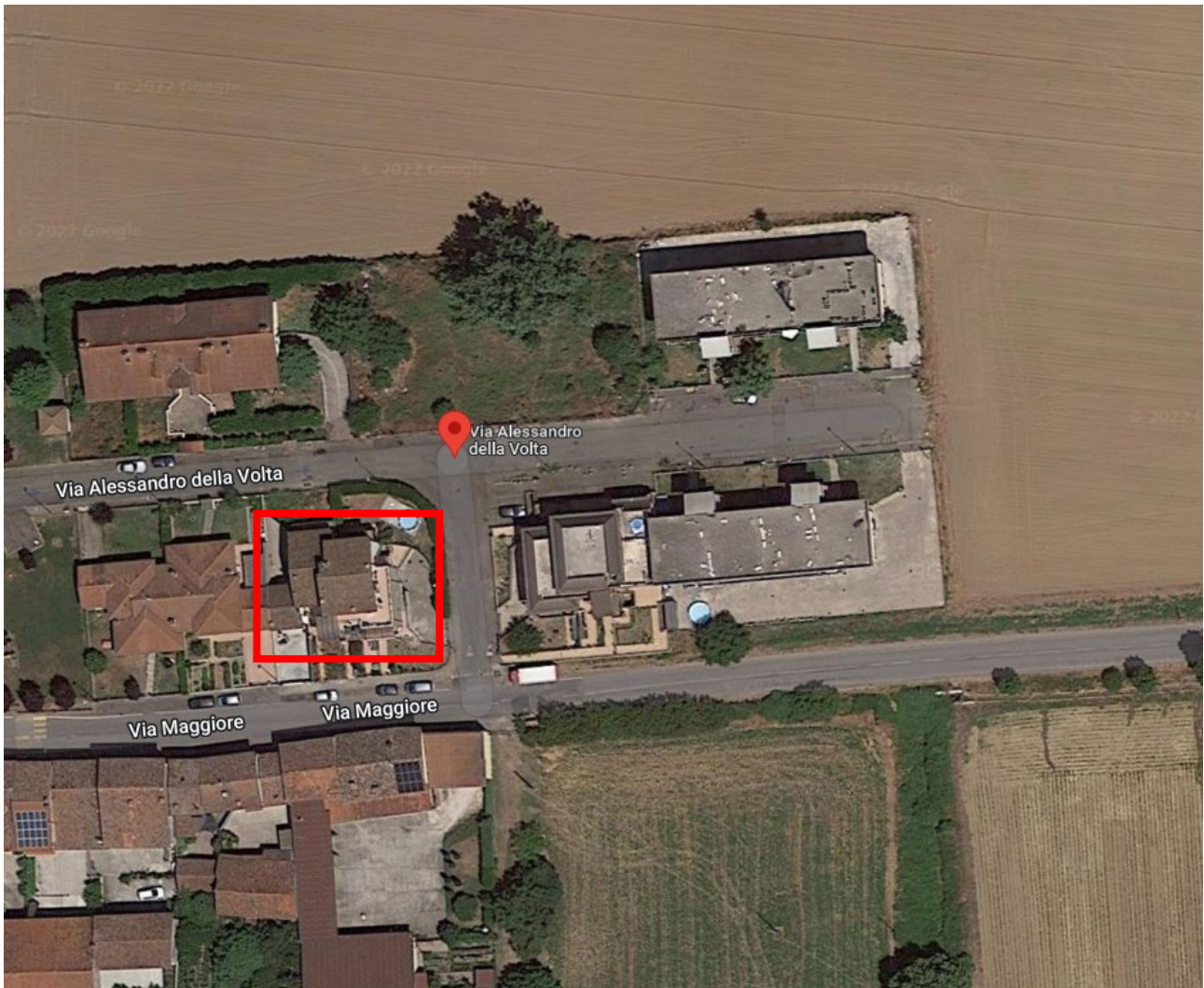
L'altezza delle autorimesse risulta essere di circa ml. 2.40

Le recinzioni sono composte da muretto in cemento armato con soprastante ringhiera in ferro.

L'edificio fa angolo tra Via A. della Volta e Via Maggiore.



Ubicazione dell'immobile: Comune di Borgo San Giacomo via Volta NCT fg 28 mapp 55 sub. 11/12
AUTORIMESSE



Identificativi catastali: NCT fg 28 mapp 55 sub. 11-12

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato **SUB. 11 : € 4.776,80 .**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB. 11 : € 4.390,40 .

Più probabile valore in libero mercato **SUB. 12 : € 4.776,80 .**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB. 12 : € 4.390,40 .

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è in una zona identificata dallo strumento urbanistico come “ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE” e gli interventi sulla stessa sono disciplinati dall'ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE.



L'immobile è in zona periferica rispetto al centro di Borgo San Giacomo confinante con la SP 6.

L'immobile oggetto di stima presenta uno scarso stato di conservazione, inoltre essendo l'intero immobile già tutto abitato si rende difficile la commercializzazione pertanto poco appetibile sul mercato immobiliare.

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO FRAZIONE ACQUALUNGA

Immobili oggetto di stima – garage e posti auto scoperti fg 28 mapp. 67

Descrizione sintetica

L'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 7 abitazioni di tipo civile, 13 autorimesse, 11 aree urbane (posti auto scoperti), 6 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingresso pedonale e cantina.

L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra e per uno interrato.

Al piano terra troviamo i posti auto scoperti identificati come aree urbane F1 realizzato fuori dalla recinzione e delimitati da dissuasori e segnaletica orizzontale, gli appartamenti, al piano primo e secondo e terrazze al piano terzo, mentre al piano interrato troviamo i garage.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastral, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in mattoncini, le gronde in lamiera, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

La pavimentazione del corsello e dei garage è in battuto di cemento, mentre per i posti auto scoperti la pavimentazione è in asfalto delimitati da segnaletica orizzontale e dissuasori.

I garage occupano una superficie interna che varia tra circa mq. 15,00 e circa mq. 19,00.

L'altezza dei garage risulta essere di circa ml. 2.40

I posti auto scoperti occupano una superficie che varia tra circa mq. 12,00 e circa mq. 15,00.



Ubicazione dell'immobile: Comune di Borgo San Giacomo via Volta NCT fg 28 mapp 67 sub. 9/11/13/15/18/19 AUTORIMESSE + 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1- POSTI AUTO SCOPERTI



Identificativi catastali: NCT fg 28 mapp 67 sub. 9/11/13/15/18/19/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato **SUB 9 : € 5.459,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 9 : € 5.017,60

Più probabile valore in libero mercato **SUB 11 : € 5.459,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 11: € 5.017,60

Più probabile valore in libero mercato **SUB 13 : € 5.459,20**



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 13 : € 5.017,60

Più probabile valore in libero mercato **SUB 15 : € 6.141,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 15 : € 5.644,80

Più probabile valore in libero mercato **SUB 18 : € 6.141,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 18 : € 5.644,80

Più probabile valore in libero mercato **SUB 19 : € 5.800,40**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 19 : € 5.331,20

Più probabile valore in libero mercato **SUB 21 : € 2.682,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 21 : € 2.250,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 22 : € 2.682,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 22 : € 2.250,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 23 : € 2.503,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 23 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 24 : € 2.503,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 24 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 25 : € 2.324,40**



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 25 : € 1.950,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 26 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 26 : € 1.800,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 27 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 27 : € 1.800,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 28 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 28 : € 1.800,00.

Più probabile valore in libero mercato **SUB 29 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 29 : € 1.800,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 30 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 30 : € 1.800,00.

Più probabile valore in libero mercato **SUB 31 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 31 : € 1.800,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

L’immobile oggetto di stima è in una zona identificata dallo strumento urbanistico come ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE e gli interventi sulla stessa sono disciplinati dall’ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE.

L’immobile è in zona periferica rispetto al centro di Borgo San Giacomo confinante con la SP 6.



L'immobile oggetto di stima presenta uno scarso stato di conservazione, inoltre essendo l'intero immobile già tutto abitato si rende difficile la commercializzazione pertanto poco appetibile sul mercato immobiliare.

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO FRAZIONE ACQUALUNGA

Immobili oggetto di stima – appartamento e posti auto coperti e scoperti fg 28 mapp. 68

Descrizione sintetica

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 9 abitazioni di tipo civile, 11 posti auto coperti, 7 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo.

L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra.

Al piano terra troviamo i posti auto scoperti identificati come aree urbane F1 realizzato all'interno della recinzione e delimitati da segnaletica orizzontale, gli appartamenti e i posti auto coperti, mentre al piano primo e secondo gli appartamenti e terrazze al piano terzo.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastrale, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in cemento facciavista, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

La pavimentazione del corsello e dei posti auto coperti e scoperti è in battuto di cemento.

I posti auto scoperti F1 hanno una superficie interna che varia tra circa mq. 12,00 e circa mq. 15,00.

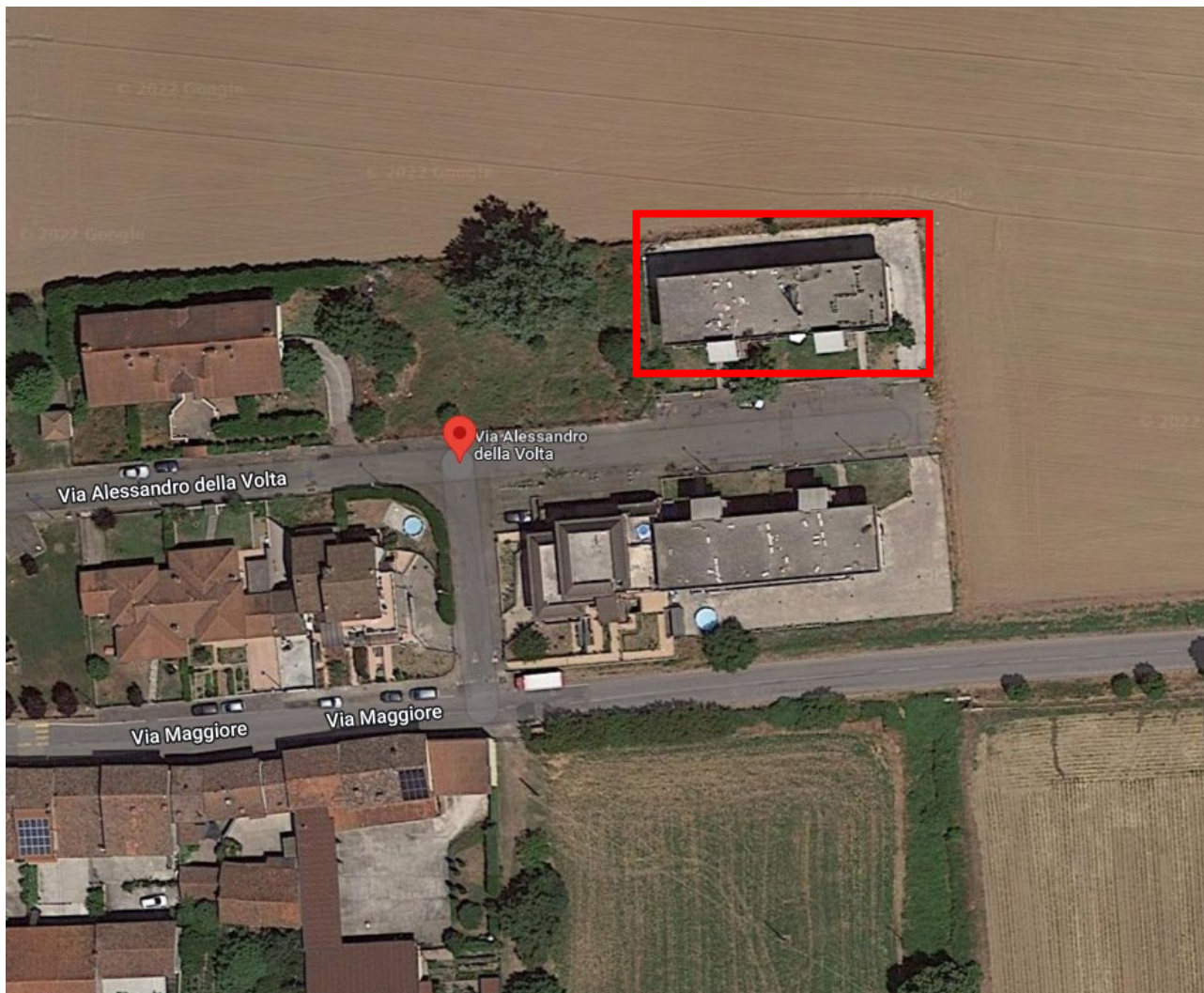
I posti auto coperti hanno una superficie interna di circa mq. 27,00, l'altezza risulta essere di circa ml. 2,40

Gli appartamenti occupano una superficie interna che varia attorno ai 58 mq. circa.

L'altezza degli appartamenti risulta essere di circa ml. 2,70.



Ubicazione dell'immobile: Comune di Borgo San Giacomo via Volta fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1 - POSTI AUTO SCOPERTI + 16/17 POSTI AUTO COPERTI + 21 APPARTAMENTO



Identificativi catastali: NCT fg 28 mapp 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7/16/17/21

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato **SUB 1 : € 2.503,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 1 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 2 : € 2.503,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 2 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 3 : € 2.503,20**



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 3 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 4 : € 2.503,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 4 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 5 : € 2.503,20**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 5 : € 2.100,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 6 : € 2.682,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 6 : € 2.250,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 7 : € 2.145,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 7 : € 1.800,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 16 : € 6.906,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 16 : € 6.220,80

Più probabile valore in libero mercato **SUB 17 : € 6.650,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 17 : € 5.990,40

Più probabile valore in libero mercato **SUB 21 : € 40.008,50**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 21 : € 37.400,30

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

L’immobile oggetto di stima è in una zona identificata dallo strumento urbanistico come ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE e gli interventi sulla stessa sono disciplinati dall’ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE.



L'immobile è in zona periferica rispetto al centro di Borgo San Giacomo confinante con la SP 6. L'immobile oggetto di stima presenta uno scarso stato di conservazione, inoltre essendo l'intero immobile già tutto abitato si rende difficile la commercializzazione pertanto poco appetibile sul mercato immobiliare.

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO FRAZIONE ACQUALUNGA

Immobili oggetto di stima – appartamenti, posti auto scoperti e coperti fg 28 mapp. 69

Descrizione sintetica

L'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 8 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 10 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo.

L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra.

Al piano terra troviamo i posti auto scoperti identificati come aree urbane F1 realizzato all'interno della recinzione e delimitati da segnaletica orizzontale, gli appartamenti e i posti auto coperti, mentre al piano primo e secondo gli appartamenti e terrazze al piano terzo.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastral, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in cemento facciavista, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

La pavimentazione del corsello e dei posti auto coperti e scoperti è in battuto di cemento.

I posti auto scoperti F1 hanno una superficie interna che varia tra circa mq. 12,00 e circa mq. 15,00.

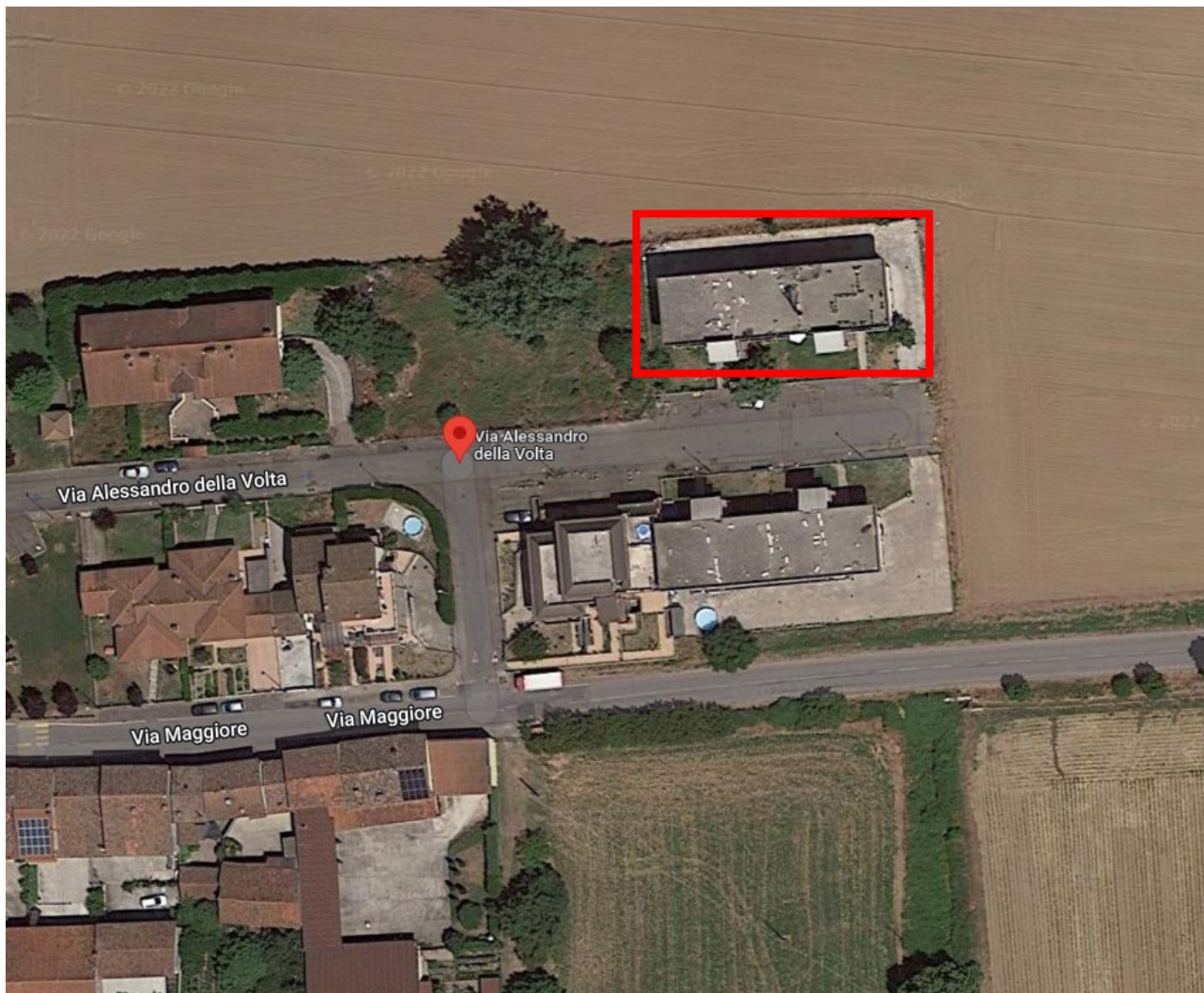
I posti auto coperti hanno una superficie interna di circa mq. 27,00, l'altezza risulta essere di circa ml. 2.40

Gli appartamenti occupano una superficie interna che varia attorno ai 58 mq circa.

L'altezza degli appartamenti risulta essere di circa ml. 2,70.



Ubicazione dell'immobile: Comune di Borgo San Giacomo via Volta fg 28 mapp. 98 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastralmente indicati come FI - POSTI AUTO SCOPERTI + 15/16 POSTI AUTO COPERTI + 26-27 APPARTAMENTO



Identificativi catastali: NCT fg 28 mapp 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/15/16/26/27

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato **SUB 1 : € 2.860,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 1 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 2 : € 2.860,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 2 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 3 : € 2.860,80**



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 3 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 4 : € 2.860,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 4 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 5 : € 2.860,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 5 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 6 : € 2.860,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 6 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 7 : € 2.860,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 7 : € 2.400,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 8 : € 2.324,40**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 8 : € 1.950,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 9 : € 2.324,40**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 9 : € 1.950,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 10 : € 2.324,40**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 10 : € 1.950,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 15 : € 6.906,60**



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 15 : € 6.220,80

Più probabile valore in libero mercato **SUB 16 : € 6.906,60**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 16 : € 6.220,80

Più probabile valore in libero mercato **SUB 26 : € 44.730,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 26 : € 41.814,00

Più probabile valore in libero mercato **SUB 27 : € 44.730,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
SUB 27 : € 41.814,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

L’immobile oggetto di stima è in una zona identificata dallo strumento urbanistico come ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE e gli interventi sulla stessa sono disciplinati dall’ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE.

L’immobile è in zona periferica rispetto al centro di Borgo San Giacomo confinante con la SP 6.

L’immobile oggetto di stima presenta uno scarso stato di conservazione, inoltre essendo l’intero immobile già tutto abitato si rende difficile la commercializzazione pertanto poco appetibile sul mercato immobiliare.



COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO FRAZIONE ACQUALUNGA

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima è un reliquato stradale derivante da un frazionamento al quale è stato catastalmente assegnata la categoria di seminativo irriguo ed ha una superficie di circa mq. 28,00. Il reliquato si sviluppa tra il lato sud della recinzione esistente del mappale 67 verso l'area stradale con forma irregolare e confina con via Maggiore.

Il reliquato, vista anche la sua conformazione, non ha nessun valore in quanto risulta essere una superficie di fatto adiacente alla banchina stradale di forma irregolare stretta e lunga che non consente nessun utilizzo se non quello di banchina stradale.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Borgo San Giacomo via Volta NCT fg 28 mapp 52
RELIQUATO



Identificativi catastali: NCT fg 28 mapp 52

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato € 0.



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 0.

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è in una zona identificata dallo strumento urbanistico come ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE e gli interventi sulla stessa sono disciplinati dall'ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE.

L'immobile è in zona periferica rispetto al centro di Borgo San Giacomo confinante con la SP 6.

Il reliquato, vista anche la sua conformazione, non ha nessun valore in quanto risulta essere una superficie di fatto adiacente alla banchina stradale di forma irregolare stretta e lunga che non consente nessun utilizzo se non quello di banchina stradale. Pertanto tale immobile si ritiene invendibile.



Adut documentale e Due Diligence

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

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

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 133
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 141
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 141
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

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

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 133
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina



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

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 141
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

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

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26/27

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 133
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

- 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 oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

Immobile occupato No ma con presenza di oggetti da sgomberare

Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate non reperibili in quanto non è stato potuto accertare la presenza di amministratore condominiale

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili

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

Immobili oggetto di stima – garage e posti auto scoperti (F1) fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31

Immobile occupato No ma con presenza di oggetti da sgomberare

Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate non reperibili in quanto non è stato potuto accertare la presenza di amministratore condominiale

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili

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

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti (F1) e coperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7/16/17

Immobile occupato No ma con presenza di oggetti da sgomberare

Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate non reperibili in quanto non si è potuto accertare la presenza di amministratore condominiale

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili

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

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

Immobile occupato No ma con presenza di oggetti da sgomberare

Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate non reperibili in quanto non è stato potuto accertare la presenza di amministratore condominiale



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti (F1) e posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/15/16

Immobile occupato No ma con presenza di oggetti da sgomberare
 Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate non reperibili in quanto non si è potuto accertare la presenza di amministratore condominiale

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26/27

Immobile occupato No ma con presenza di oggetti da sgomberare
 Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate non reperibili in quanto non è stato potuto accertare la presenza di amministratore condominiale

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

Immobile occupato No
 Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami non rilevabili

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



Limitazioni

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7/16/17/21

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/15/16/26/27

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

1. ANNOTAZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 9504 Registro Generale 57109 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 61529 del 28/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11266 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 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)

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

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

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

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

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 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

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

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

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 oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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

Nota disponibile in formato elettronico

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

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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 Nota disponibile in formato elettronico

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21



1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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

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

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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

Nota disponibile in formato elettronico

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

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26-27

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2002 - Registro Particolare 4622 Registro Generale 7049 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 51950 del 23/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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



INDICE

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	32
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	32
2.1. Inquadramento dell’immobile	32
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	75
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	120
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	120
3.2 Rispondenza catastale.....	134
3.3 Verifica della titolarità.....	142
Immobili oggetto di stima –autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12.....	142
Immobili oggetto di stima –reliquato stradale fg 28 mapp. 52.....	159
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	162
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	163
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	167
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	167
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	169
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)	173
10. Dichiarazione di rispondenza	176
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	177
12. Bibliografia.....	177



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

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

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 oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31

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 oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7/16/17/21

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 oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/15/16/26/27

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 oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

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 oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12**

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*
Arch. PT Gennari Sara – via San Martino 26 – Pontoglio, 25037 (BS)
Tel./Fax 0309178867 e-mail gennarisara@virgilio.it



Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: MAGGIORE
- Civico n.:

Zona

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

Mappa geografica

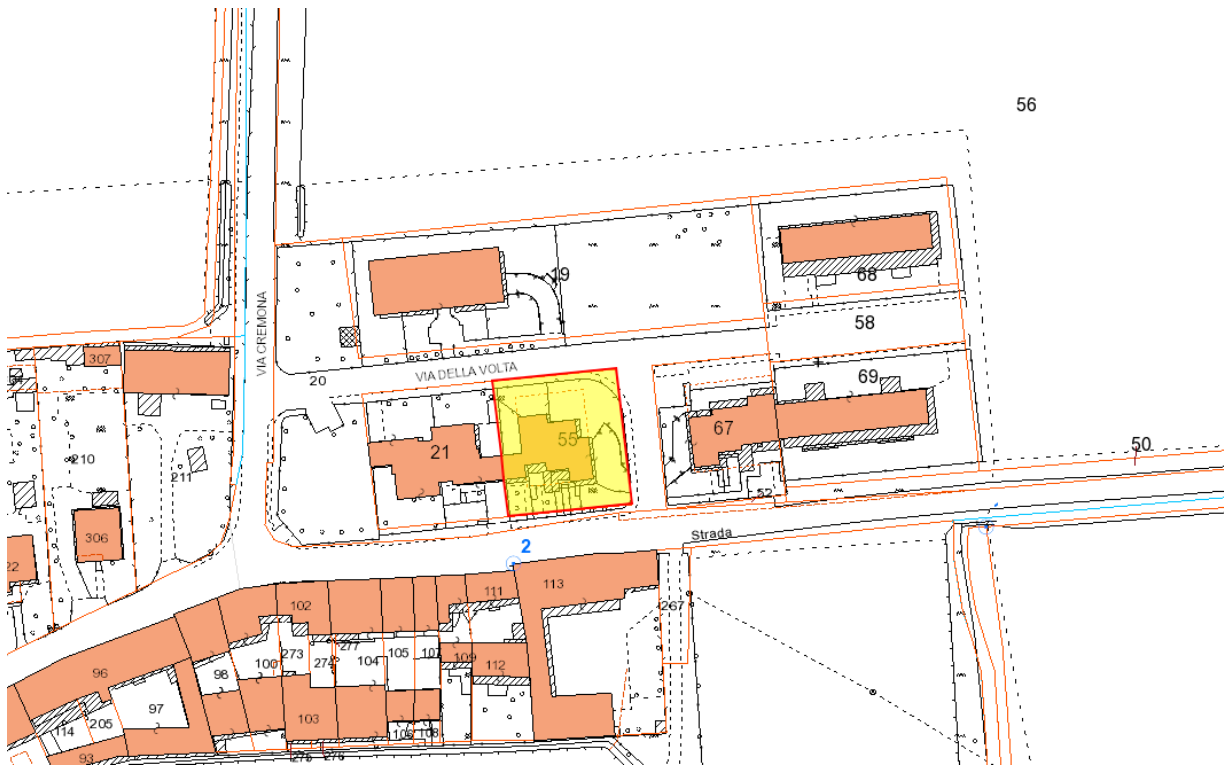
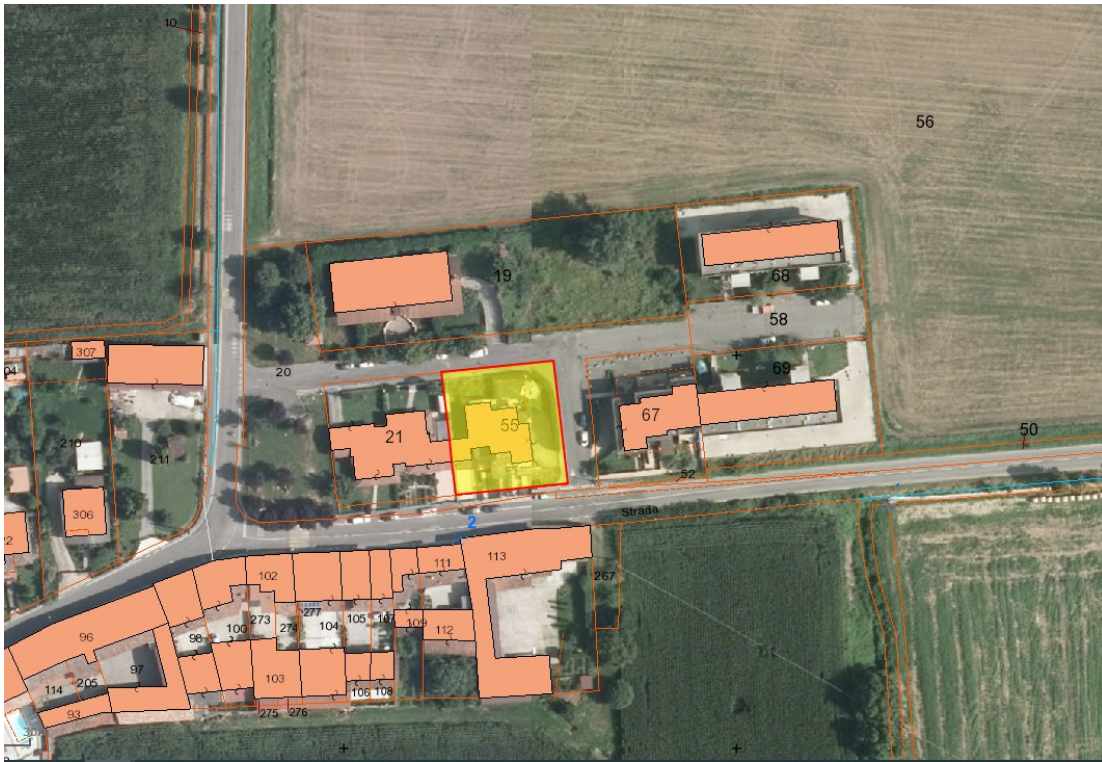
Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

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.





Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo

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

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



- 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

fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

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.



Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box) N. 2
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

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

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.



Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 8 abitazioni di tipo civile, 11 autorimesse, 5 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingresso, che dà sulla via principale Via Maggiore.

L'edificio si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra e per uno interrato.

Al piano interrato troviamo le autorimesse accessibili da una rampa con accesso da via A. della Volta.

L'intero fabbricato è stato costruito negli anni duemila a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio compreso tra piano interrato e terra in lastral, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colore chiaro, i parapetti dei balconi in ferro, le gronde in lamiera, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere alle autorimesse si deve imboccare lo scivolo che dà su via Volta.

La pavimentazione del corsello e delle autorimesse è in battuto di cemento.

Le autorimesse hanno una superficie interna di circa mq. 14,00 ed un'altezza di circa ml. 2.40 è solo presente l'illuminazione.

La chiusura delle autorimesse avviene con basculante in metallo con apertura manuale.

- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMENTO gli altri
- Copertura: N.P.
- Murature perimetrali: LATERIZIO/PRISMI
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: MURATURA IN LATERIZIO E PRISMI AL PIANO INTERRATO
- Infissi esterni: METALLO
- Infissi interni: N.P.
- 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: NON DESUMIBILI
- Fonti rinnovabili: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: CEMENTO ARMATO A VISTA
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato): LE AUTORIMESSE SI TROVANO AL PIANO INTERRATO

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

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.



Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

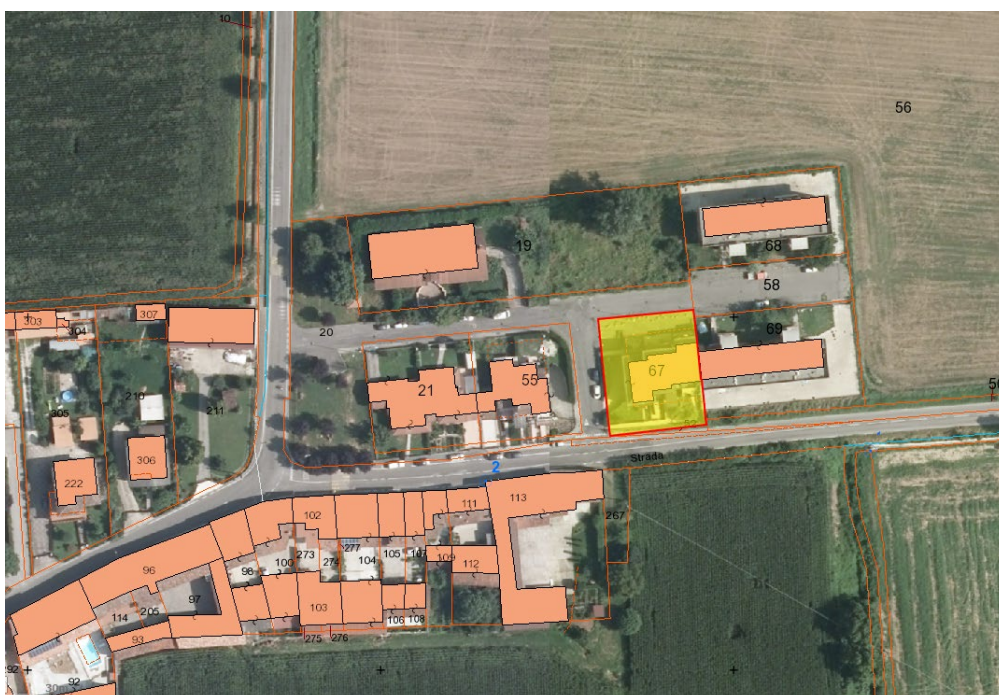
- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.:

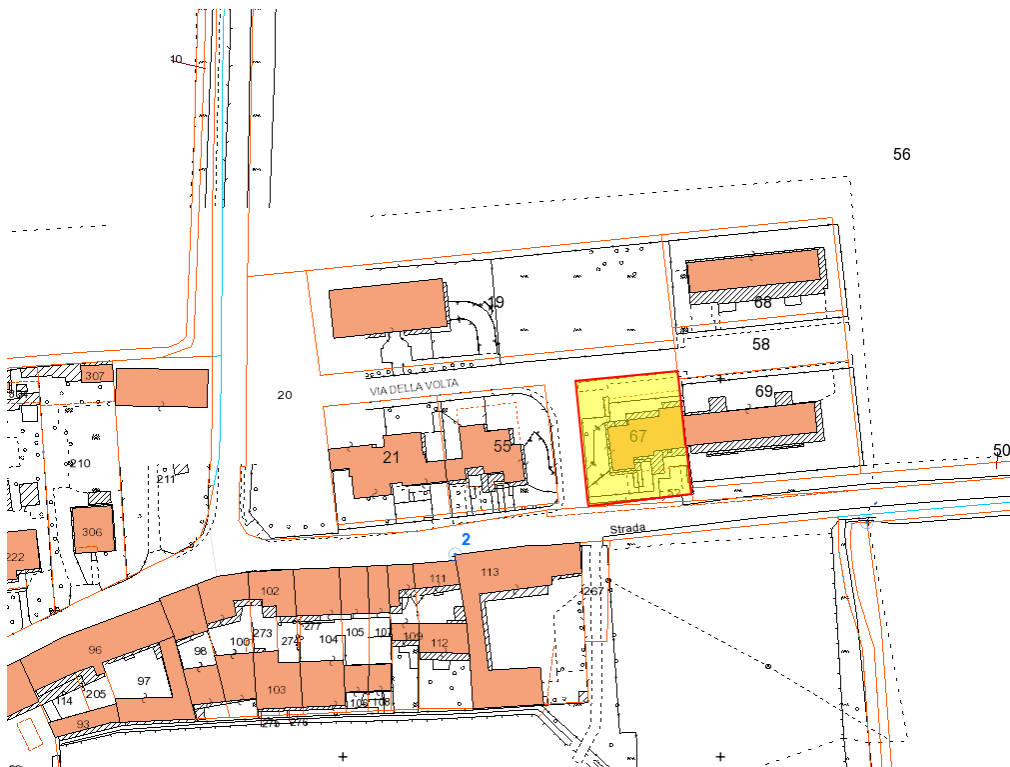
Zona

- 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) N. 6
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:



Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 7 abitazioni di tipo civile, 13 autorimesse, 11 aree urbane (posti auto scoperti), 6 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingresso pedonale e cantina.

L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra e per uno interrato.

Al piano terra troviamo i posti auto scoperti identificati come aree urbane F1 realizzato fuori dalla recinzione e delimitati da dissuasori e segnaletica orizzontale, gli appartamenti, al piano primo e secondo e terrazze al piano terzo, mentre al piano interrato troviamo i garage.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastral, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in mattoncini, le gronde in lamiera, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

La pavimentazione del corsello e dei garage è in battuto di cemento, mentre per i posti auto scoperti la pavimentazione è in asfalto delimitati da segnaletica orizzontale e dissuasori.

I garage hanno una superficie interna che varia tra circa mq. 15,00 e circa mq. 19,00.

L'altezza dei garage risulta essere di circa ml. 2.40

I posti auto scoperti hanno una superficie che varia tra circa mq. 12,00 e circa mq. 15,00.

I garage sono maltenuti, sporchi e alcuni pieni di oggetti.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto alcuni non erano allacciati alle utenze.

- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMENTNO gli altri
- Copertura: N.P.
- Murature perimetrali: LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: MURATURA IN LATERIZIO E PRISMI AL PIANO INTERRATO
- Infissi esterni: METALLO
- Infissi interni: N.P.
- 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: NON DESUMIBILI
- Fonti rinnovabili: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: CEMENTO ARMATO A VISTA E INTONACO COLORATO
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – I GARAGE SI TROVANO AL PIANO INTERRATO

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



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

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

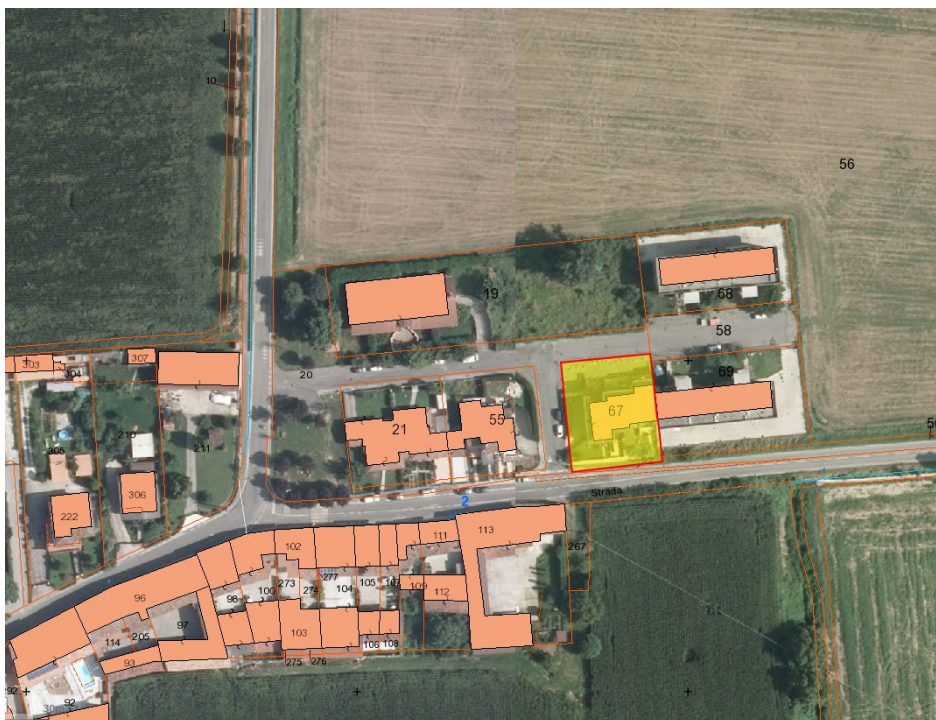
- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA Civico n.:

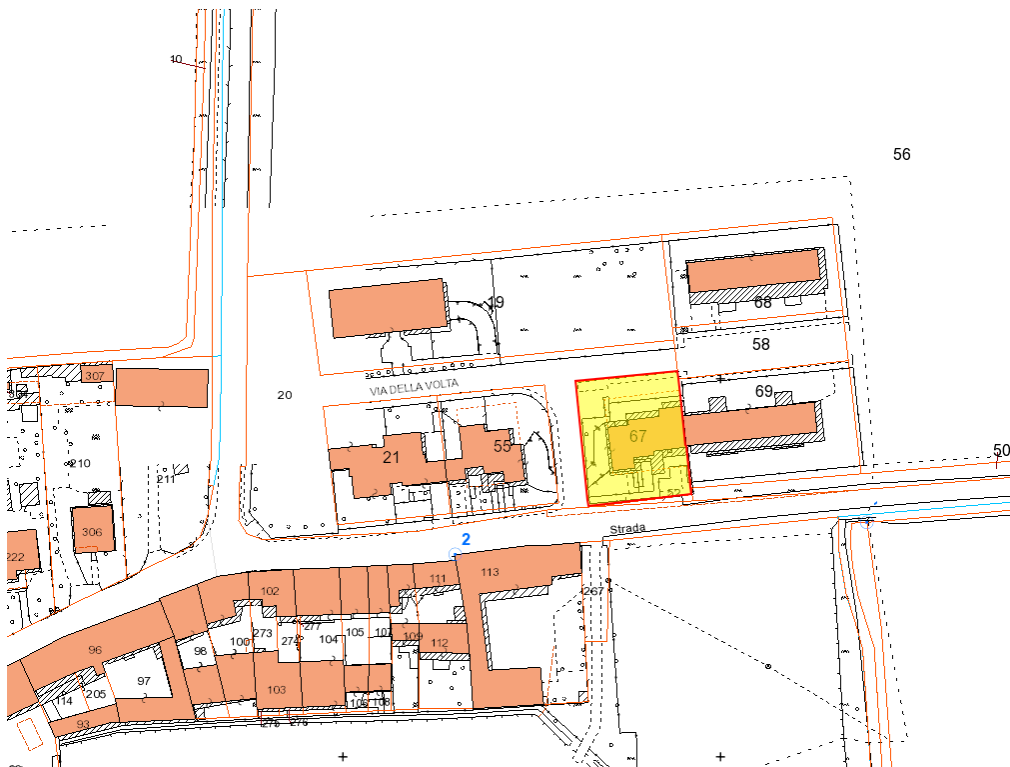
Zona

- 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 – POSTI AUTO SCOPERTI

- 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)



Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 7 abitazioni di tipo civile, 13 autorimesse, 11 aree urbane (posti auto scoperti), 6 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingresso pedonale e cantina. L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra e per uno interrato. Al piano terra troviamo i posti auto scoperti identificati come aree urbane F1 realizzato fuori dalla recinzione e delimitati da dissuasori e segnaletica orizzontale, gli appartamenti, al piano primo e secondo e terrazze al piano terzo, mentre al piano interrato troviamo i garage. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie. Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta. I posti auto scoperti occupano una superficie che varia tra circa mq. 12,00 e circa mq. 15,00. La pavimentazione dei posti auto scoperti è in asfalto, delimitati con segnaletica orizzontale poco visibile.

- Struttura in elevazione: N.P.
- 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.
- Pavimenti e rivestimenti: ASFALTO
- Impianto riscaldamento: N.P.
- 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: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: N.P.
- N. totale piani: N.P. – I POSTI AUTO SCOPERTI SI TROVANO AL PIANO TERRA

Dimensione Piccola Media Grande



Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: 11

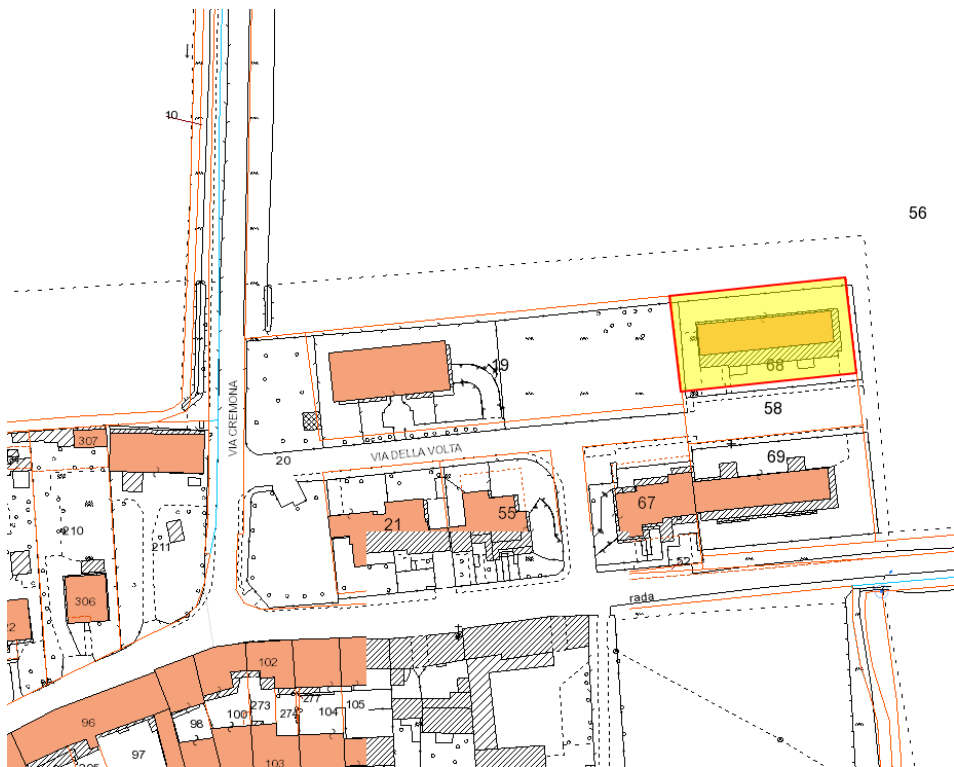
Zona

- 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 (box)
- posto auto coperto (fabbricato) N. 2
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 9 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 8 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo. L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie. La struttura dell'edificio principale è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastral, mentre gli altri solai in laterizio.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in cemento facciavista, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.



Per accedere all'intero dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta. La pavimentazione del corsello e dei posti auto coperti e scoperti è in battuto di cemento.

I posti auto coperti hanno una superficie interna che varia tra circa mq. 26 e mq 27, l'altezza risulta essere di circa ml. 2.40.

- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMTNO gli altri
- Copertura: N.P.
- Murature perimetrali: LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: N.P.
- Infissi esterni: N.P.
- Infissi interni: N.P.
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO PIANO INTERRATO
- 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: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: NP
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – I POSTI AUTO COPERTI SONO SITUATI AL PIANO TERRA

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: 11

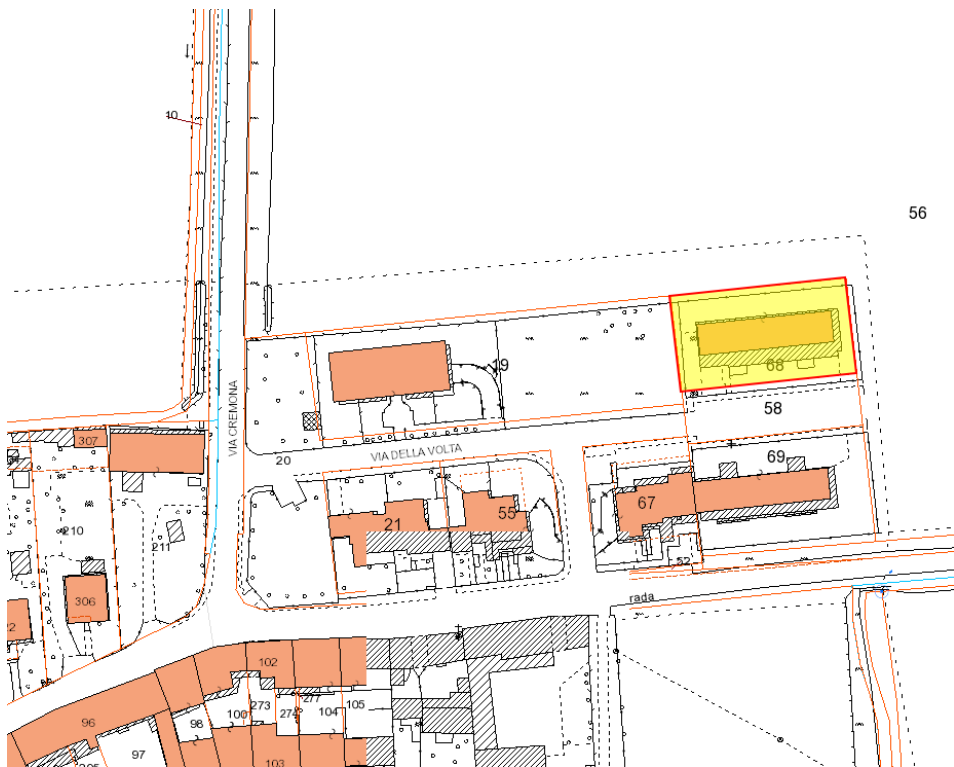
Zona

- 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 dell'immobile

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 9 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 8 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo. L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie. La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastrale, mentre gli altri solai in laterizio. Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in cemento facciavista, le scale in cemento armato con parapetti in ferro.

Per accedere all'intero dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.



L'appartamento oggetto di stima ha una superficie catastale di circa 80 mq ed è sito al piano primo con giardino esclusivo sito al piano terra. La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica, è presente in tutto l'appartamento l'impianto elettrico, con salvavita, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato interno, è alimentato da pompe di calore. Non è presente impianto a gas. Gli split installati in ogni ambiente hanno una UTA dedicata per ogni split installata sulle facciate e sui balconi. Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno, i serramenti sono color legno. Le soglie dei davanzali sono in pietra. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro, ma non su tutte le finestre. L'altezza degli appartamenti risulta essere di circa ml. 2,70.

- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMENTO gli altri
- Copertura: A TERRAZZO
- Murature perimetrali: LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: MURATURA IN LATERIZIO
- Infissi esterni: LEGNO – LEGNO VETROCAMERA
- Infissi interni: LEGNO – LEGNO VETROCAMERA
- Pavimenti e rivestimenti: PIASTRELLE IN CERAMICA
- Impianto riscaldamento: VENTILCONVETTORI
- Impianto sanitario: PRESENTE
- Impianto gas: NON PRESENTE
- Impianto elettrico: PRESENTE
- Impianto climatizzazione: N.P.
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: CEMENTO ARMATO A VISTA E INTONACO COLORATO
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – L'APPARTAMENTO SUB. 21 SI TROVA AL PIANO PRIMO E GIARDINO ESCLUSIVO AL PIANO TERRA

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: 11

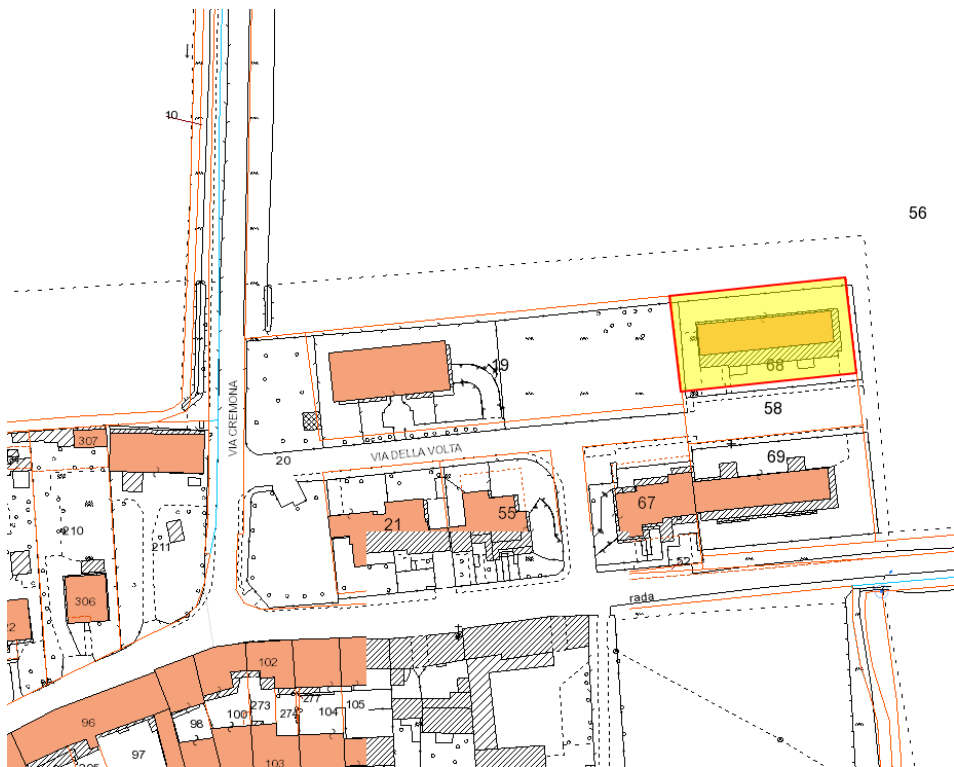
Zona

- 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 – POSTI AUTO SCOPERTI

- 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 N. 7
- cantina (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 9 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 8 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo. L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra. Al piano terra troviamo i posti auto scoperti identificati come aree urbane F1 realizzato all'interno della recinzione e delimitati da segnaletica orizzontale.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie.

Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

La pavimentazione del corsello e dei posti auto coperti e scoperti è in battuto di cemento.

I posti auto scoperti F1 hanno una superficie interna che varia tra circa i 12,00 mq. e circa i 15,00 mq, e sono posizionati in linea a ridosso del lato più lungo del lotto, verso sud.



- Struttura in elevazione: N.P.
- 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.
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO
- Impianto riscaldamento: N.P.
- 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: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: N.P.
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – I POSTI AUTO SCOPERTI SONO DISLOCATI AL PIANO TERRA

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

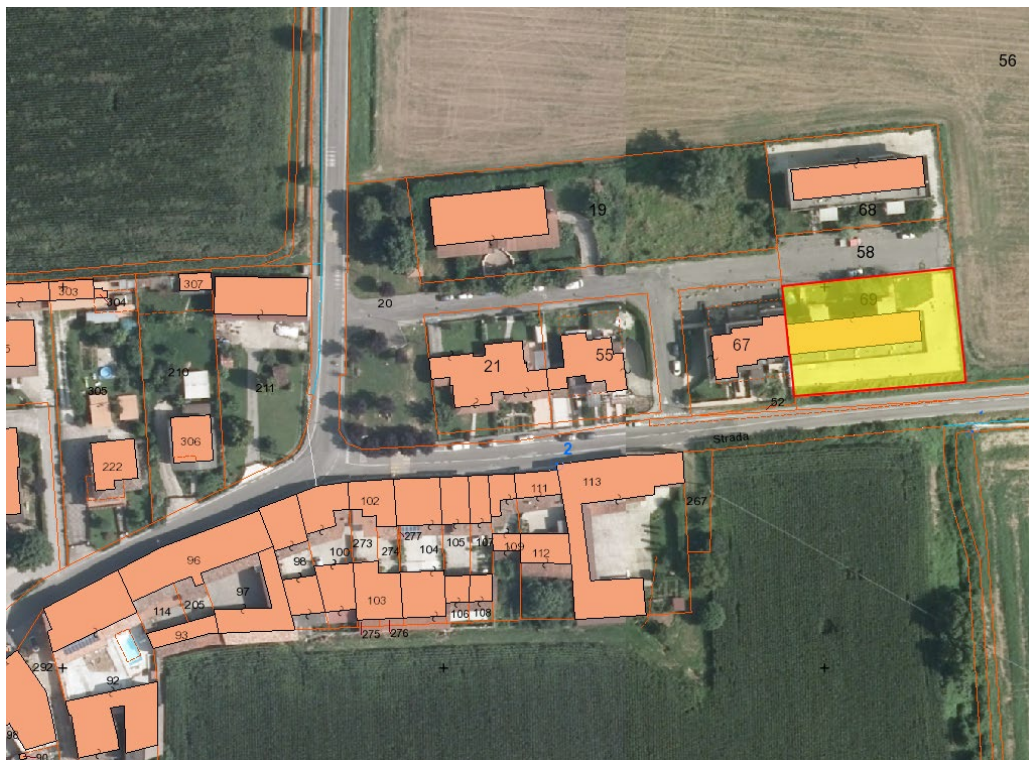
- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: 24/22

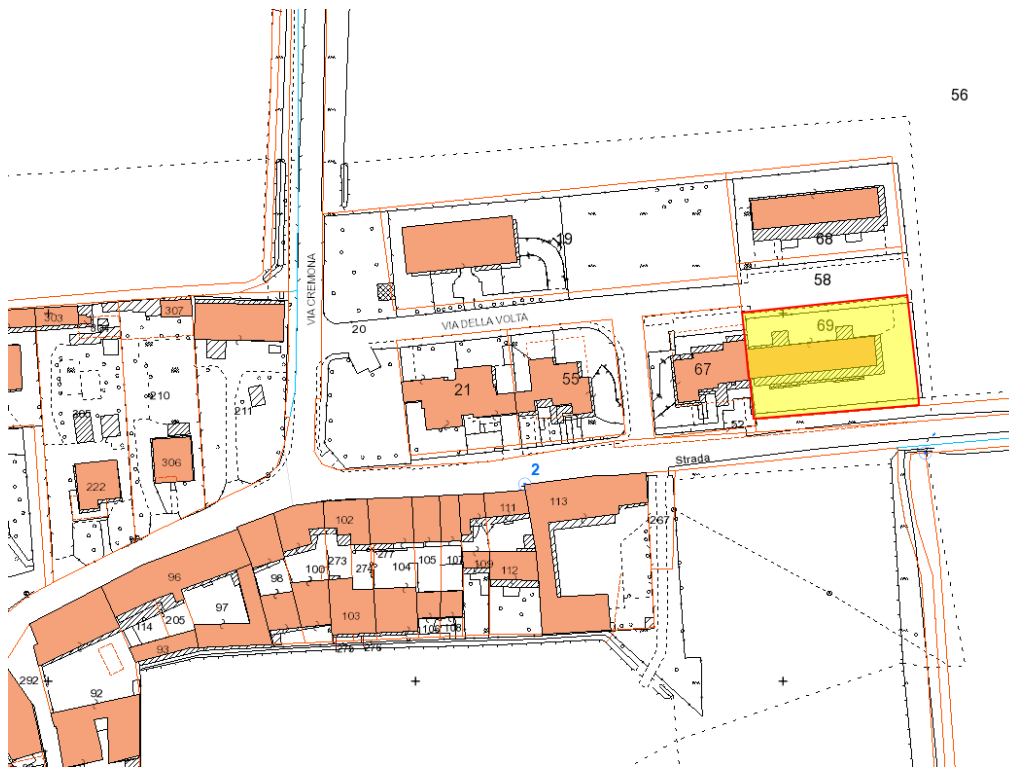
Zona

- 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 (box)
- posto auto coperto (fabbricato) N. 2
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 8 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 10 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo. L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie. La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastrale, mentre gli altri solai in laterizio.

Per accedere all'intero dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

La pavimentazione del corsello e dei posti auto coperti e scoperti è in battuto di cemento.

I posti auto coperti hanno una superficie interna di circa mq. 27,00, l'altezza risulta essere di circa ml. 2.40, e tra i posti auto coperti non sono state realizzati elementi divisorii fissi.



- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMTNO gli altri
- Copertura: N.P.
- Murature perimetrali: N.P.
- Coibentazioni/Isolamenti: N.P.
- Divisori tra unità: N.P.
- Infissi esterni: N.P.
- Infissi interni: N.P.
- Pavimenti e rivestimenti: BATTUTO DI CEMENTO
- Impianto riscaldamento: N.P.
- 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: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: N.P.
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – I POSTI AUTO COPERTI SI TROVANO AL PIANO TERRA

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

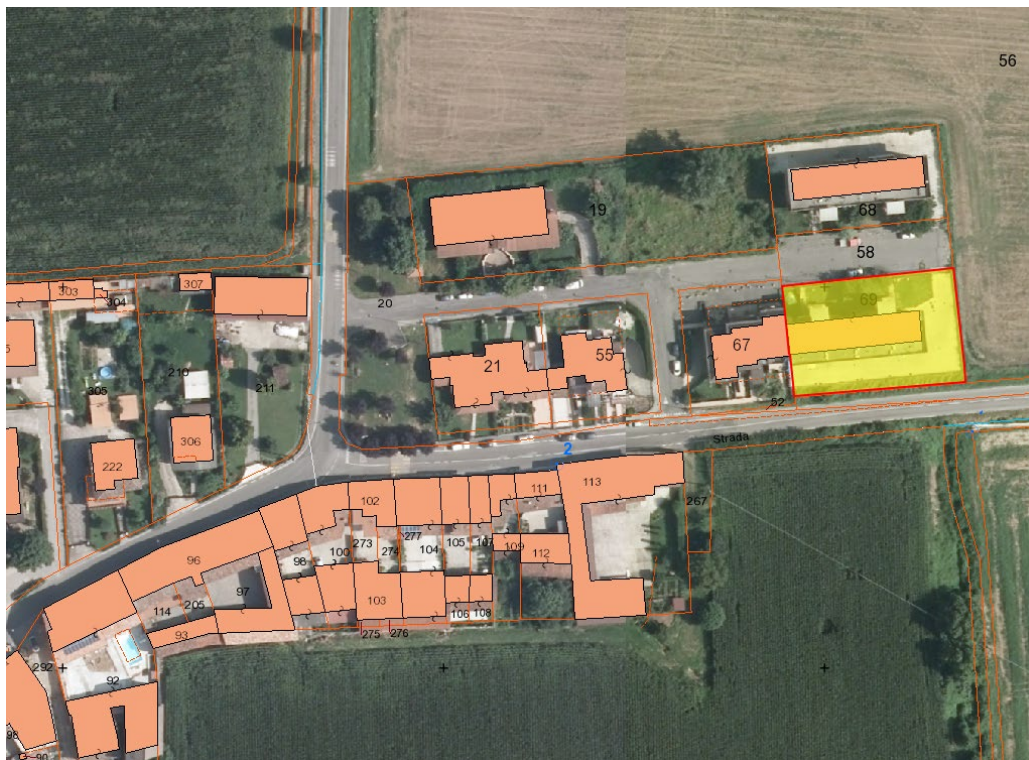
- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: 24

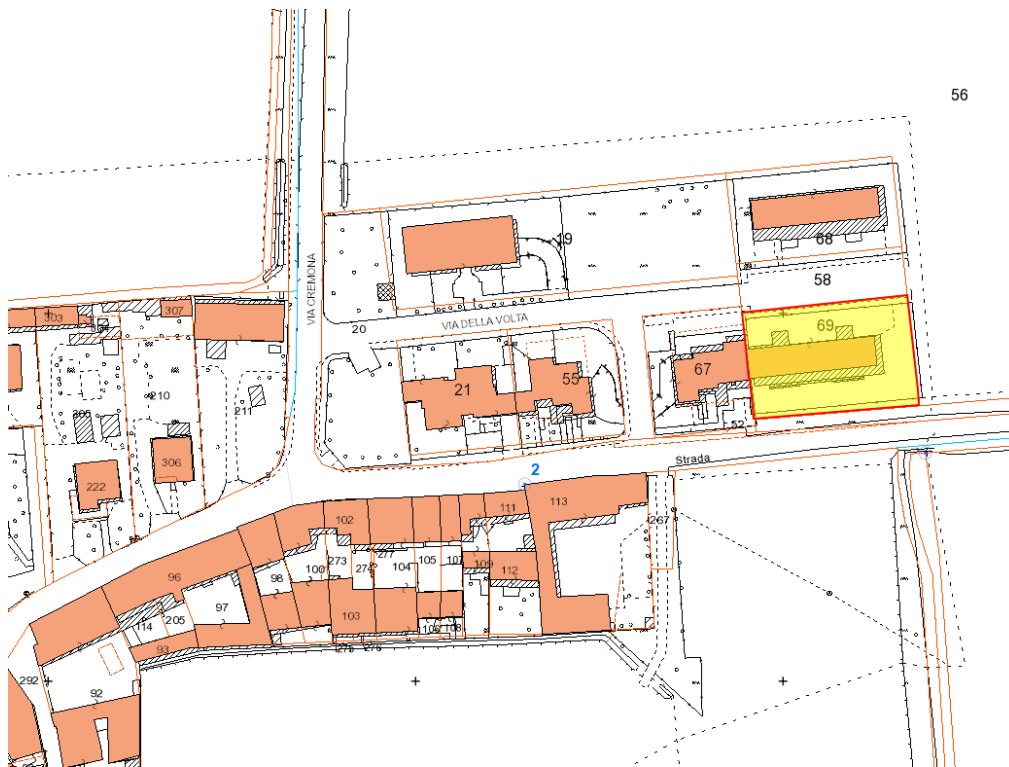
Zona

- 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 dell'immobile

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 8 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 10 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo.

L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie. La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastrale, mentre gli altri solai in laterizio. Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in cemento facciavista, le scale in cemento armato con parapetti in ferro. Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.



Per accedere all'appartamento staggito identificato al sub. 26 si deve utilizzare la scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo dove troviamo altri appartamenti non oggetto di stima, proseguendo poi verso il piano secondo troviamo l'appartamento staggito e un'altra unità. Con il proseguimento della stessa scala si raggiunge il terzo piano dove troviamo la terrazza ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di stima confinante con altra unità.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie catastale di circa 74 mq ed è sito al piano secondo con terrazzo esclusivo sito al piano terzo. La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica, è presente in tutto l'appartamento l'impianto elettrico, con salvavita, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato interno, è alimentato da pompe di calore. Non è presente impianto a gas. Gli split installati in ogni ambiente hanno una UTA dedicata per ogni split installata sulle facciate e sui balconi. Alcuni ventilconvettori sono stati vandalizzati. Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno, i serramenti sono color legno. Le soglie dei davanzali sono in pietra. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro, ma non su tutte le finestre. L'altezza degli appartamenti risulta essere di circa ml. 2,70. Si segnala che l'appartamento ha subito atti di vandalismo (ad esempio i sanitari sono stati divelti).

- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMTNO gli altri
- Copertura: A TERRAZZO
- Murature perimetrali: LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: NON DESUMIBILE
- Divisori tra unità: MURATURA IN LATERIZIO
- Infissi esterni: LEGNO – LEGNO CON VETROCAMERA
- Infissi interni: LEGNO – LEGNO CON VETROCAMERA
- Pavimenti e rivestimenti: PIASTRELLE CERAMICA
- Impianto riscaldamento: VENTILCONVETTORI
- Impianto sanitario: PRESENTE (divelto)
- Impianto gas: N.P.
- Impianto elettrico: PRESENTE
- Impianto climatizzazione: N.P.
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: CEMENTO ARMATO A VISTA E INTONACO COLORATO



N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO SECONDO

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 27

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGO SAN GIACOMO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: 22

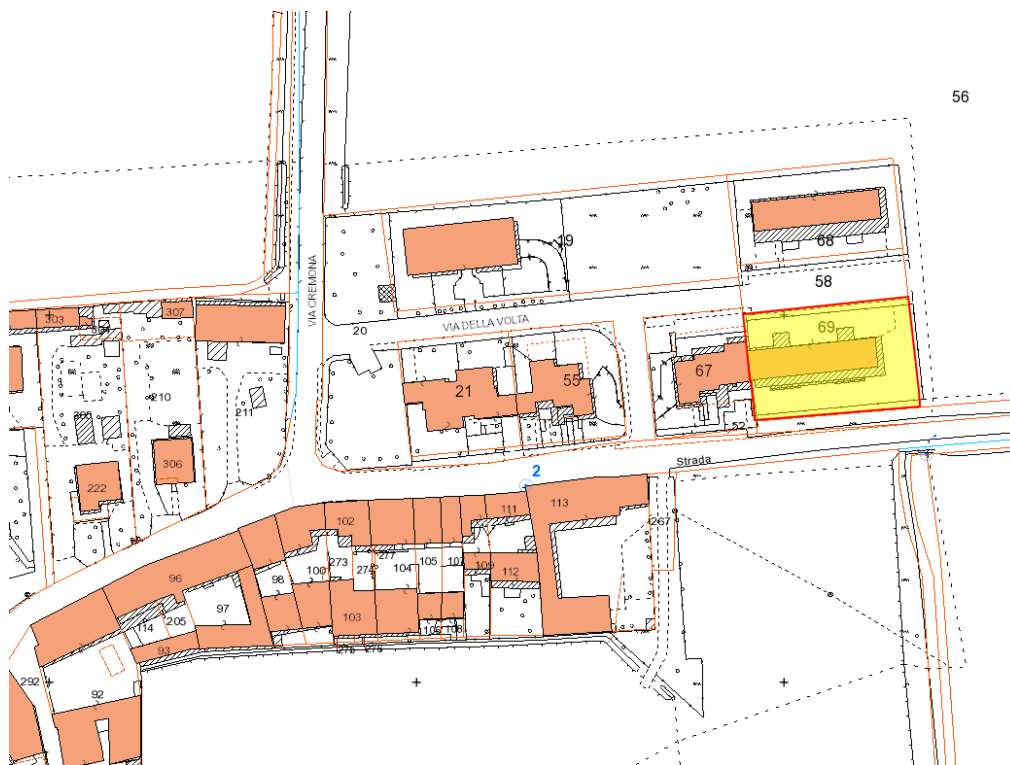
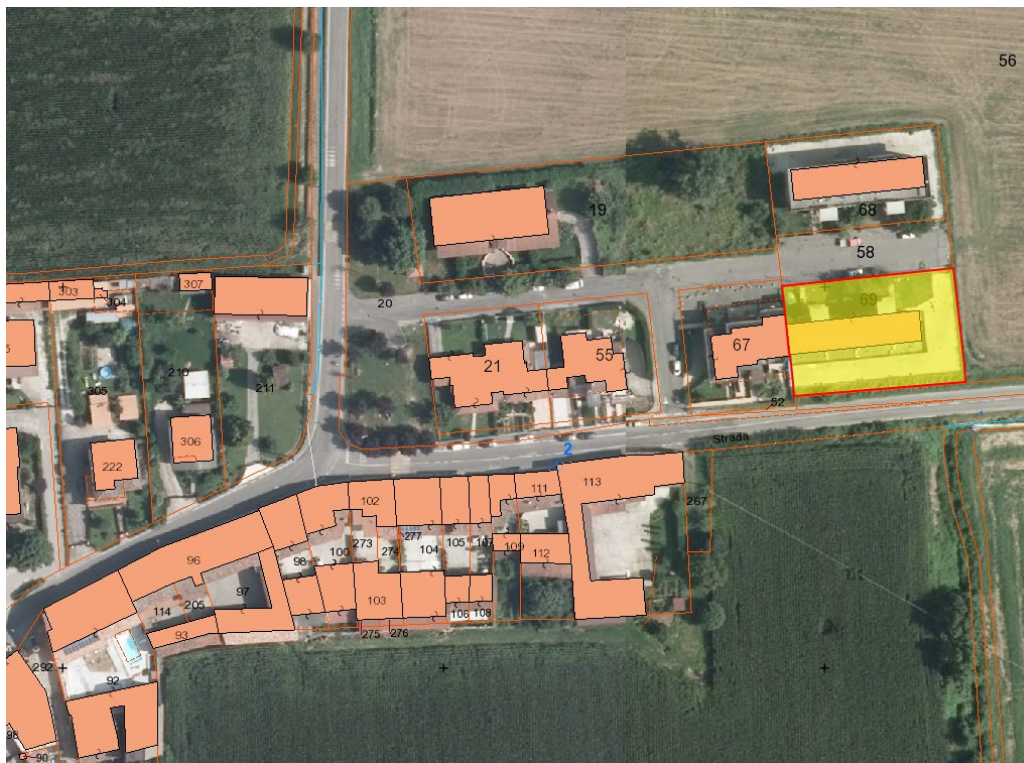
Zona

- 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 dell'immobile

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato composto da 8 abitazioni di tipo civile, 10 posti auto coperti, 10 aree urbane (posti auto scoperti), 2 beni comuni non censibili spazio di manovra, scala, ingressi e passaggi, scivolo.

L'edificio si sviluppa in altezza per quattro piani fuori terra.

L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2004 a seguito di lottizzazione e successive pratiche edilizie. La struttura dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solaio tra interrato e terra in lastrale, mentre gli altri solai in laterizio. Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato di colori diversi, i parapetti dei balconi in cemento facciavista, le scale in cemento armato con parapetti in ferro. Per accedere all'interno dell'intero edificio vi sono più accessi sia pedonali che carrabili da Via Volta.

Per accedere all'appartamento staggito identificato al sub. 27 si deve utilizzare la scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo dove troviamo altri appartamenti non oggetto di stima, proseguendo poi verso il piano secondo troviamo l'appartamento staggito e un'altra unità. Con il proseguimento della stessa scala si raggiunge il terzo piano dove troviamo la terrazza ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di stima confinante con altra unità.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie catastale di circa 74 mq ed è sito al piano secondo con terrazzo esclusivo sito al piano terzo. La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica, l'impianto elettrico risulta essere pesantemente compromesso e non è possibile valutare se è funzionante, l'impianto di riscaldamento è alimentato da pompe di calore che sono state in parte rimosse o danneggiate. Non è presente impianto a gas. Alcuni ventilconvettori sono stati vandalizzati. Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno, anch'esse con danni materiali, i serramenti sono color legno. Le soglie dei davanzali sono in pietra. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro, ma non su tutte le finestre perché sono state razziate.



L'altezza degli appartamenti risulta essere di circa ml. 2,70. Si segnala che l'appartamento ha subito atti di vandalismo importanti.

- Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO
- Solai: LASTRAL piano interrato e LATEROCEMENTNO gli altri
- Copertura: A TERRAZZO
- Murature perimetrali: LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: NON DESUMIBILE
- Divisori tra unità: MURATURA IN LATERIZIO
- Infissi esterni: LEGNO – LEGNO CON VETROCAMERA
- Infissi interni: LEGNO – LEGNO CON VETROCAMERA
- Pavimenti e rivestimenti: PIASTRELLE CERAMICA
- Impianto riscaldamento: VENTILCONVETTORI IN PARTE DIVELTI
- Impianto sanitario: PRESENTE DIVELTO
- Impianto gas: N.P.
- Impianto elettrico: PRESENTE DIVELTO
- Impianto climatizzazione: N.P.
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON DESUMIBILI
- Finiture esterne: CEMENTO ARMATO A VISTA E INTONACO COLORATO
- N. totale piani: 4 (compreso il piano interrato) – L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO SECONDO

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BORGIO SAN GIACOMO



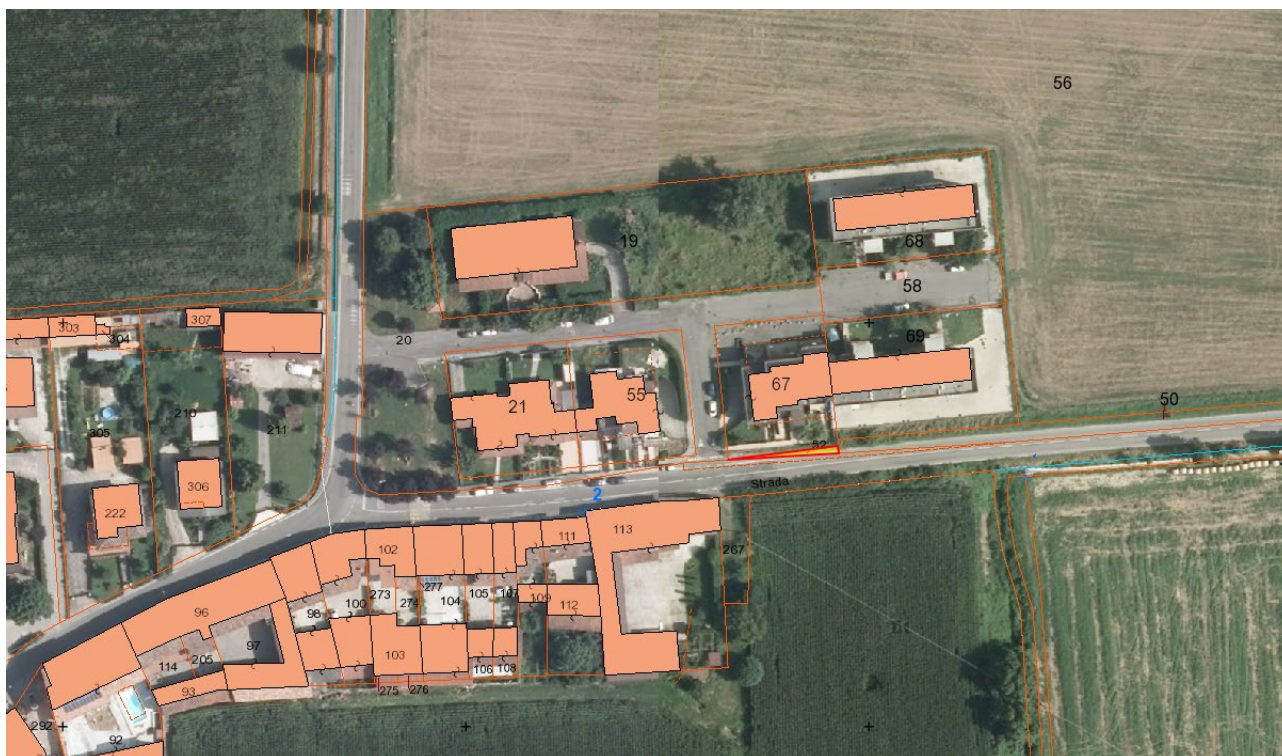
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: ALESSANDRO DELLA VOLTA
- Civico n.: SNC

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un reliquato stradale derivante da un frazionamento al quale è stato catastalmente assegnata la categoria di seminativo irriguo ed ha una superficie di circa mq. 28,00. Il reliquato si sviluppa tra il lato sud della recinzione esistente del mappale 67 verso l'area stradale con forma irregolare e confina con via Maggiore.

Il reliquato, vista anche la sua conformazione, non ha nessun valore in quanto risulta essere una superficie di fatto adiacente alla banchina stradale di forma irregolare stretta e lunga che non consente nessun utilizzo se non quello di banchina stradale.

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

*Descrizione sintetica dell'immobile staggito*¹⁷

Immobili oggetto di stima –autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

Gli immobili staggiti sono autorimesse, posti al piano interrato, di un complesso immobiliare.

La struttura principale è in cemento armato, divisori in prismi non intonacati né tinteggiati, solaio in lastral, basculante in metallo con apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento impianto di illuminazione.

I garage hanno una superficie interna di circa mq. 14,00. L'altezza delle autorimesse risulta essere di circa ml. 2.40. Hanno in comune alle altre unità il corsello e lo spazio di manovra nonché l'accesso carraio che risulta essere non funzionante. L'autorimessa identificata al sub. 12 è colma di oggetti di vario genere da sgomberare a cura dell'acquirente. Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti.

*Identificazione catastale*¹⁸

Comune Censuario BORGO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28 Particella: 55 Subalterni: 11/12

Confini catastali

Nord: fg. 28 mapp.le 20

Sud: fg. 28 mapp.le 20

Est: fg. 28 mapp.le 20

Ovest: fg. 28 mapp.le 21

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

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.

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.



Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

Criterio di misurazione SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda

SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda

SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

SUB 11 Superficie catastale mq 14,00

SUB 12 Superficie catastale mq 14,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:²² -1

Ascensore:²³ Presente Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi:²⁴ nessuno

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente:

Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 20 circa

Assente

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.

²² 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).

²³ 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.

²⁴ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



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 fabbricato²⁵ Minimo²⁶
 Medio²⁷
 Massimo²⁸

Manutenzione unità immobiliare²⁹ Minimo³⁰
 Medio³¹

²⁵ *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).*

²⁶ *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.*

²⁷ *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).*

²⁸ *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.*

²⁹ *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).*

³⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*



Massimo³²

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'immobile³³ Minimo³⁴ Medio³⁵ Massimo³⁶

Luminosità dell'immobile³⁷ Minimo³⁸ Medio³⁹ Massimo⁴⁰

³² 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.

³³ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁴ 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.

³⁵ 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.

³⁶ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁷ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.



Panoramicità dell'immobile⁴¹ Minimo⁴² Medio⁴³ Massimo⁴⁴

Funzionalità dell'immobile⁴⁵ Minimo⁴⁶ Medio⁴⁷ Massimo⁴⁸

Finiture dell'immobile⁴⁹ Minimo⁵⁰ Medio⁵¹ Massimo

⁴¹ 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).

⁴² Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 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).

⁴⁶ 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.

⁴⁷ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ 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).

⁵⁰ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵¹ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.



Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili staggiti sono garage (posti al piano interrato) di un complesso immobiliare.

La struttura principale è in cemento armato, divisori in prismi non intonacati né tinteggiati, solaio in lastral, basculante in metallo con apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento. I garage hanno una superficie interna che varia tra circa mq. 15,00 e circa mq. 19,00. L'altezza dei garage risulta essere di circa ml. 2.40. I garage hanno in comune alle altre unità non oggetto di stima il corsello e lo spazio di manovra nonché l'accesso carraio che risulta essere non funzionante.

In alcuni garage si trova appeso a soffitto lo scarico degli appartamenti. I garage sono maltenuti, sporchi e alcuni pieni di oggetti.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto alcuni non erano allacciati alle utenze.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 67

Subalterni: 9/11/13/15/18/19

Confini catastali

Nord: fg. 28 mapp.le 20

Sud: fg. 28 mapp. 52

Est: fg. 28 mapp.li 69-58

Ovest: fg. 28 mapp.le 20

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco



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

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

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

Calcolo superfici di proprietà

SUB 9 Superficie principale netta circa mq 15,30 catastale 17 mq

SUB 11 Superficie principale netta circa mq 15,30 catastale 17 mq

SUB 13 Superficie principale netta circa mq 15,30 catastale 17 mq

SUB 15 Superficie principale netta circa mq 18,60 catastale 21 mq

SUB 18 Superficie principale netta circa mq 18,90 catastale 20 mq

SUB 19 Superficie principale netta circa mq 16,55 catastale 18 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: -1
- Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
- Assente

N. servizi:⁵²: nessuno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente:
- Assente
- Elettrico Presente: Vetustà (anni) 18 circa
- Assente
- Idraulico Presente: Vetustà (anni) 14

⁵² Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



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 desumibile

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



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

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili staggiti sono posti auto scoperti al piano terra di un complesso immobiliare.

I posti auto sono stati identificati con segnaletica orizzontale, sono presenti alcuni dissuasori in cemento. Al momento del sopralluogo la segnaletica risulta essere poco visibile.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 67

Subalterni: 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1

Confini catastali

Nord: fg. 28 mapp.le 20

Sud: fg. 28 mapp. 52

Est: fg. 28 mapp.li 69 – 58

Ovest: fg. 28 mapp.le 20

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda



SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

SUB 21 Superficie principale netta circa mq 15,00

SUB 22 Superficie principale netta circa mq 15,00

SUB 23 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 24 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 25 Superficie principale netta circa mq 13,00

SUB 26 Superficie principale netta circa mq 12,00

SUB 27 Superficie principale netta circa mq 12,00

SUB 28 Superficie principale netta circa mq 12,00

SUB 29 Superficie principale netta circa mq 12,00

SUB 30 Superficie principale netta circa mq 12,00

SUB 31 Superficie principale netta circa mq 12,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: Terra

Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi:: nessuno

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente:

Assente

Elettrico Presente:

Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 14

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 desumibile

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



Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili staggiti sono posti auto scoperti al piano terra di un complesso immobiliare.

I posti auto sono stati identificati con segnaletica orizzontale al momento del sopralluogo poco visibile e da dissuasori in cemento.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 67

Subalterni: 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

Confini catastali

Nord: fg. 28 mapp.le 56

Sud: Mappale 58

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 19

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022



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

Calcolo superfici di proprietà

SUB 1 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 2 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 3 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 4 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 5 Superficie principale netta circa mq 14,00

SUB 6 Superficie principale netta circa mq 15,00

SUB 7 Superficie principale netta circa mq 12,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: T
- Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi: nessuno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente:
 Assente

- Elettrico Presente:
 Assente

- Idraulico Presente: Vetustà (anni) 14
 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 desumibile
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



Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili staggiti sono posti auto coperti posti al piano terra di un complesso immobiliare.

La struttura principale è in cemento armato, solaio in lastral, pavimentazione in battuto di cemento.

I posti auto occupano una superficie che varia tra circa mq. 26,00 e circa mq. 27,00.

L'altezza dei posti auto risulta essere di circa ml. 2.40

Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto alcuni non erano allacciati alle utenze.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 68

Subalterni: 16 e 17

Confini catastali

Nord: fg. 28 mapp.le 56

Sud: Mappale 58

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 19

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

Arch. PT Gennari Sara – via San Martino 26 – Pontoglio, 25037 (BS)

Tel./Fax 0309178867 e-mail gennarisara@virgilio.it

Pagina 92 di 177



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

Calcolo superfici di proprietà

SUB 16 Superficie principale netta circa mq 27,00

SUB 17 Superficie principale netta circa mq 26,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: T
- Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi: nessuno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente:
 Assente

Elettrico Presente: predisposizione Vetustà (anni) 18 circa
 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 desumibile

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



Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è sito al piano primo.

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 80,00 mq (incluse aree scoperte).

L'appartamento ha una superficie misurata in loco netta pari a circa 53,11 mq così ripartita:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 23,57 mq
- Ripostiglio di circa 1,32 mq
- Stanza circa 8,03 mq
- Camera da letto circa 14,58 mq
- Disimpegno circa 1,10 mq
- Bagno circa 4,51 mq
- Balcone circa 12,30 mq

Giardino di pertinenza esclusivo di circa 78 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.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a circa 2,70 m.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica, è presente in tutto l'appartamento l'impianto elettrico non è stato possibile verificare il funzionamento e l'impianto di riscaldamento è predisposto per essere autonomo e gestibile con termostato interno, e sarebbe alimentato da pompe di calore. Non è presente impianto a gas. Gli split sono stati divelti o rubati, vi è traccia della loro presenza in ogni ambiente seppur non presenti.

Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno con vetro doppio con vetrocamera, alcuni serramenti sono stati smontati e vandalizzati. Le soglie dei davanzali sono in pietra. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro, ma non su tutte le finestre perché divelte.

Le porte interne sono tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno. L'ingresso principale è costituito da una porta finestra a due battenti senza oscurante. L'intero appartamento è tinteggiato con pittura a tempera chiara sottoposta a importante stato di usura da ritinteggiare. L'appartamento si trova in pessime condizioni in quanto ci sono piastrelle rotte, mancano i sanitari, le scatolette dell'impianto elettrico, gli split, mentre i serramenti sia interni che esterni sono rotti, i muri ammaccati ed è sporco colmo di oggettistica di vario tipo, anche rifiuti speciali. Si segnala la necessità di uno sgombero importante.



Identificazione catastale

Comune Censuario BORGO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 68

Subalterni: 21

Confini catastali

Nord: fg. 28 mapp.le 56

Sud: Mappale 58

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 19

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

SUB. 21 sup. catastale totale circa 80 mq. Superficie netta circa 53,11 mq



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: T+1
- Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi: ⁵³ 1

- W.c. (divelto presente solo attacco)
- Lavabo (divelto presente solo attacco)
- Bidet (divelto presente solo attacco)
- Doccia (presente piatto doccia)
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno 18 ANNI

Impianti in dotazione – si segnala che gli impianti sono in parte divelti e non è stato possibile verificarne il funzionamento

Riscaldamento Presente: da reinstallare gli split per ripristinare l'impianto
Vetustà (anni) 18 circa
 Assente

Elettrico Presente: predisposizione Vetustà (anni) 18 circa
 Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 18 circa
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)

⁵³ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



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 desumibile

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



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

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili staggiti sono posti auto scoperti al piano terra di un complesso immobiliare.

I posti auto sono stati identificati con segnaletica orizzontale al momento del sopralluogo poco visibile e da dissuasori in cemento.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 69

Subalterni: 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastalmente indicati come F1

Confini catastali

Nord: fg. 28 Mappale 58

Sud: fg. 28 mapp.le mappale 50

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 67

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022



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

Calcolo superfici di proprietà

- SUB 21 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 2 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 3 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 4 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 5 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 6 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 7 Superficie principale netta circa mq 16,00
- SUB 8 Superficie principale netta circa mq 13,00
- SUB 9 Superficie principale netta circa mq 13,00
- SUB 10 Superficie principale netta circa mq 13,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: T
- Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi:: nessuno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente:
 Assente

- Elettrico Presente:
 Assente

- Idraulico Presente: Vetustà (anni) 14
 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 desumibile

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



Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili staggiti sono posti auto coperti posti al piano terra di un complesso immobiliare.

La struttura principale è in cemento armato, solaio in lastral, pavimentazione in battuto di cemento.

I posti auto occupano una superficie di circa mq. 27,00, l'altezza dei posti auto risulta essere di circa ml. 2,40.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto alcuni non erano allacciati alle utenze.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 69

Subalterni: 15 e 16

Confini catastali

Nord: fg. 28 Mappale 58

Sud: fg. 28 mapp.le 50

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 67

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022



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

Calcolo superfici di proprietà

SUB 15 Superficie principale netta circa mq 27,00

SUB 16 Superficie principale netta circa mq 27,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: T
- Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi: nessuno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente:
 Assente

- Elettrico Presente: predisposizione Vetustà (anni) 18 circa
 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 desumibile

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

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 74,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 51,63 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,09 mq
- Camera da letto 1 circa 11,38 mq
- Camera da letto 2 circa 14,22 mq
- Disimpegno circa 1,75 mq
- Bagno circa 4,19 mq
- Balcone circa 12,95 mq
- Balcone circa 2,60 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 91,35 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a circa 2,70 m.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica, era presente in tutto l'appartamento l'impianto elettrico in parte divelto, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato



interno è alimentato da pompe di calore che in alcune stanze sono state divelte seppur ancora presenti gli split. Non è presente impianto a gas.

Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno, i serramenti sono color legno, ma alcuni rotti e alcuni in pessime condizioni. Le soglie dei davanzali sono in pietra. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro che in alcune finestre sono state rimosse e/o rotte.

Le porte interne erano tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno e in alcuni casi sono state rimosse. L'ingresso principale è costituito da una porta finestra senza oscurante con serratura divelta. L'intero appartamento è tinteggiato con pittura a tempera chiara e sottoposta a importante stato di usura. I sanitari presenti ma non installati perché divelti.

Presenza di oggetti di varia natura da sgombrare sul balcone.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 28

Particella: 69

Subalterni: 26

Confini catastali

Nord: fg. 28 Mappale 58

Sud: fg. 28 mapp.le 50

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 67

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)



Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

SUB 26 sup. catastale totale circa 74 mq superficie netta circa 51,63 mq.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: 2°+3° (terrazzo)
 Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi: 1

- W.c. (presente ma non installato)
- Lavabo
- Bidet (presente ma non installato)
- Doccia (presente piatto doccia)
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno 18 ANNI

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: con split in parte divelti Vetustà (anni) 18 circa
 Assente

Elettrico Presente: in parte divolto Vetustà (anni) 18 circa
 Assente



Idraulico Presente: Vetustà (anni) 18

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 desumibile



- 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



Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 27

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento ha una superficie catastale pari a 74,00 mq (incluse aree scoperte).

Le misure rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti per un totale netto di circa 51,44 mq:

- Ingresso con soggiorno e cucina openspace circa 20,30 mq
- Camera da letto 1 circa 11,31 mq
- Camera da letto 2 circa 14,07 mq
- Disimpegno circa 1,60 mq
- Bagno circa 4,19 mq
- Balcone circa 12,95 mq
- Balcone circa 2,60 mq
- Terrazzo di pertinenza esclusivo circa 91,35 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

L'altezza interna è pari a circa 2,70 m.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica, è presente in tutto l'appartamento la l'impianto elettrico che è però stato per gran parte divelto e vandalizzato pertanto si presume la non funzionalità dello stesso, l'impianto di riscaldamento è progettato per essere autonomo e gestibile con termostato interno, alimentato da pompe di calore che sono state divelte e razziate pertanto anche in questo caso non è valutabile la funzionalità dell'impianto. Non è presente impianto a gas.

Sono presenti finestre e porte finestre tutte in legno-legno, i serramenti sono color legno, ma alcuni sono rotti e vandalizzati. Le soglie dei davanzali sono in pietra. Le finestre e le porte finestre hanno come oscuranti nelle tapparelle in pvc di colore chiaro, in alcune finestre sono state rotte.

Le porte interne sono tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno. L'ingresso principale è costituito da una porta finestra senza oscurante. L'intero appartamento è tinteggiato con pittura a tempera chiara in stato di usura ed in alcuni punti sono visibili tracce di umidità. Sono stati razzati tutti i sanitari, è presente solo il piatto doccia.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

X Fabbricati

Identificativo Sezione NCT



Foglio: 28

Particella: 69

Subalterni: 27

Confini catastali

Nord: fg. 28 Mappale 58

Sud: fg. 28 mapp.le 50

Est: fg. 28 mapp.le 56

Ovest: fg. 28 mapp.le 67

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

SUB 26 sup. catastale totale circa 74 mq superficie netta circa 51,44 mq.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: 2°+3° (terrazzo)

Ascensore: Presente Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi: 1

W.c. (solo attacco non presente il sanitario)



- Lavabo (solo attacco non presente il sanitario)
- Bidet (solo attacco non presente il sanitario)
- Doccia (solo piatto doccia)
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno 18 ANNI

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: con split divelti o razziati
 Assente

Elettrico Presente: divolto e razziato Vetustà (anni) 18 circa
 Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 18
 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 desumibile

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

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è un reliquato stradale derivante da un frazionamento al quale è stato catastalmente assegnata la categoria di seminativo irriguo ed ha una superficie di circa mq. 28,00. Il reliquato si sviluppa tra il lato sud della recinzione esistente del mappale 67 verso l'area stradale con forma irregolare e confina con via Maggiore.

Il reliquato, vista anche la sua conformazione, non ha nessun valore in quanto risulta essere una superficie di fatto adiacente alla banchina stradale di forma irregolare stretta e lunga che non consente nessun utilizzo se non quello di banchina stradale.

Identificazione catastale

Comune Censuario BORGIO SAN GIACOMO

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione

Foglio: 28

Particella: 52

Subalterni:



Confini catastali

Nord: fg. 28 Mappale 67

Sud: fg. 28 mappale STRADE

Est: fg. 28 mapp.le 50

Ovest: fg. 28 mapp.le 20

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

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

Data del sopralluogo 21/06/2022 E 13/07/2022

criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 28,00 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: terra

N. servizi: non presenti

Impianti in dotazione

NESSUNO

Inquinamento

Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente



- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente

- Esposizione prevalente dell'immobile* Minimo
 Medio
 Massimo

- Panoramicità dell'immobile* Minimo
 Medio
 Massimo



3. Audit documentale e Due Diligence⁵⁴ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

Immobili oggetto di stima –autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

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: P.E. 93 DEL 25/06/2002 VARIANTE P.E. 118 14/08/2004
 Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. 8819 del 07/10/2004
 Assente

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 93 DEL 25/06/2002
- VARIANTE P.E. 118 14/08/2004
- COLLAUDO STATICO 6/10/2004 PROT. 8766
- Agibilità: richiesta agibilità prot. 8819 del 07/10/2004

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022 e 16/11/2022

⁵⁴ *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*

⁵⁵ *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 B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE”
- 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 oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

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: P.E. 145 prot. 9101-14/10/2004 + P.E. 157 prot. 11048 – 17/12/05 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area

Certificato Agibilità Presente:
 Assente non reperita agli atti

Indicare la documentazione visionata:

Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 145 prot. 9101-14/10/2004 - P.E. 157 prot. 11048 – 17/12/05
- Agibilità: NON REPERITA AGLI ATTI
- Collaudo statico della struttura e certificato presente prot. 5173 del 08/06/2005

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
 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 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

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: P.E. 145 prot. 9101-14/10/2004 + P.E. 157 prot. 11048 – 17/12/05
P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004
variante alle opere di urbanizzazione area

- Certificato Agibilità Presente:
 Assente non reperita agli atti

Indicare la documentazione visionata:

Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 145 prot. 9101-14/10/2004 - P.E. 157 prot. 11048 – 17/12/05

- Agibilità: non reperita agli atti
- Collaudo statico della struttura e certificato presente prot. 5173 del 08/06/2005

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI
PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
 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 oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

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: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 + P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area

Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007

Assente:

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 - P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006
- Agibilità: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
- Collaudo statico della struttura e certificato presente del 08/02/2007 prot. 1022

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
 Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione: Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004, ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/11/2004 Numero di repertorio 64388/16037 Notaio SANTARPIA ROBERTO

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 oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

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: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 + P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area

Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007



Assente:

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 - P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006
- Agibilità: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
- Collaudo statico della struttura e certificato presente del 08/02/2007 prot. 1022

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione: Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004, ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/11/2004 Numero di repertorio 64388/16037 Notaio SANTARPIA ROBERTO

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 oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

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: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 + P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area

Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007

Assente:

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 - P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006
- Agibilità: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
- Collaudo statico della struttura e certificato presente del 08/02/2007 prot. 1022

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
 Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione: Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004, ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/11/2004 Numero di repertorio 64388/16037 Notaio SANTARPIA ROBERTO

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 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

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: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 + P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area
- Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
- Assente:

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 - P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006
- Agibilità: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
- Collaudo statico della struttura e certificato presente del 08/02/2007 prot. 1022

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
- Adottato



Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione: Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004, ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/11/2004 Numero di repertorio 64388/16037 Notaio SANTARPIA ROBERTO

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 oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

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: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 + P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area

Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007

Assente:

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 - P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006
- Agibilità: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007



- Collaudo statico della struttura e certificato presente del 08/02/2007 prot. 1022

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI
PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione: Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004, ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/11/2004 Numero di repertorio 64388/16037 Notaio SANTARPIA ROBERTO

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 oggetto di stima – appartamenti fg 28 mapp. 69 sub. 26 - 27

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: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 + P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006 + P.E. 61 prot. 3614 – 17/04/2004 opere di urbanizzazione area + P.E. 172 prot. 11048 – 04/12/2004 variante alle opere di urbanizzazione area

Certificato Agibilità Presente: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
 Assente:

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: P.E. 88 prot. 6227 del 05/02/2005 - P.E. 07 prot. 1034 del 08/02/2006
- Agibilità: richiesta agibilità prot. n. 3290 del 30/04/2007
- Collaudo statico della struttura e certificato presente del 08/02/2007 prot. 1022

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di BORGIO SAN GIACOMO

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione: Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004, ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/11/2004 Numero di repertorio 64388/16037 Notaio SANTARPIA ROBERTO

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 oggetto di stima – fg. 28 mapp.le 52 reliquato stradale

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: ZONA B2 – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI
PER ADDIZIONE - ART. 25.02 DEL PIANO DELLE REGOLE
- Adottato
- Convenzione Urbanistica No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto



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 BORGIO SAN GIACOMO 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 il mappale 55 sub. 11/12 e per il mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 e per il mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 e sub. 16/17 e per il mapp.le 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 e sub. 15/16;

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. 28 mapp. 68 sub. 21 e mapp. 69 sub. 26 e 27 si riscontrano alcune difformità relativamente alla dimensione degli spazi interni. Ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 è possibile applicare la tolleranza costruttiva, previa dichiarazione di un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.
- Per i GARAGE di cui al mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19 si riscontrano alcune difformità relativamente alla dimensione degli stessi. Ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 è possibile applicare la tolleranza costruttiva, previa dichiarazione di un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁶

Immobili oggetto di stima –autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

SUB. 11 – Rd € 23,14 – Cat. C/6, Cl. 3, Consist. 14 mq – s1 sup. catastale totale 17,00 mq

SUB. 12– Rd € 23,14 – Cat. C/6, Cl. 3, Consist. 14 mq – s1 sup. catastale totale 17,00 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

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

SUB. 9 – Rd € 22,31 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 16 mq – s1 sup. catastale totale 17,00 mq

SUB. 11– Rd € 22,31 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 16 mq – s1 sup. catastale totale 17,00 mq

SUB. 13 – Rd € 22,31 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 16 mq – s1 sup. catastale totale 17,00 mq

SUB. 15 – Rd € 25,10 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18 mq – s1 sup. catastale totale 21,00 mq

SUB. 18 – Rd € 25,10 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18 mq – s1 sup. catastale totale 21,00 mq

SUB. 19 – Rd € 23,71 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq – s1 sup. catastale totale 18,00 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

⁵⁶ *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.*



- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

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

- SUB. 21 – Cat. F/1, Consistenza 15 mq – T
- SUB. 22 – Cat. F/1, Consistenza 15 mq – T
- SUB. 23 – Cat. F/1, Consistenza 14 mq – T
- SUB. 24 – Cat. F/1, Consistenza 14 mq – T
- SUB. 25 – Cat. F/1, Consistenza 13 mq – T
- SUB. 26 – Cat. F/1, Consistenza 12 mq – T
- SUB. 27 – Cat. F/1, Consistenza 12 mq – T
- SUB. 28 – Cat. F/1, Consistenza 12 mq – T
- SUB. 29 – Cat. F/1, Consistenza 12 mq – T
- SUB. 30 – Cat. F/1, Consistenza 12 mq – T
- SUB. 31 – Cat. F/1, Consistenza 12 mq – T

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

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

SUB 1 Superficie principale netta circa mq 14,00 – T
SUB 2 Superficie principale netta circa mq 14,00 – T
SUB 3 Superficie principale netta circa mq 14,00 – T
SUB 4 Superficie principale netta circa mq 14,00 – T
SUB 5 Superficie principale netta circa mq 14,00 – T
SUB 6 Superficie principale netta circa mq 15,00 – T
SUB 7 Superficie principale netta circa mq 12,00 – T

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

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

SUB. 16 – Rd € 37,65 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 27 mq – T superficie catastale totale 27,00 mq
SUB. 17 – Rd € 37,65 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 26 mq – T superficie catastale totale 26,00 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

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

SUB 21 piano terra-primo cat. A/2, cl 4, vani 4,5 Rd €227,76, sup. catastale totale circa 80 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

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

SUB 1 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1

SUB 2 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1

SUB 3 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1

SUB 4 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1



- SUB 5 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1
- SUB 6 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1
- SUB 7 Superficie principale netta circa mq 16,00 – T – F1
- SUB 8 Superficie principale netta circa mq 13,00 – T – F1
- SUB 9 Superficie principale netta circa mq 13,00 – T – F1
- SUB 10 Superficie principale netta circa mq 13,00 – T – F1

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

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

SUB. 15 – Rd € 37,65 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 27 mq – T sup. catastale totale 27,00 mq.

SUB. 16 – Rd € 37,65 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 27 mq – T sup. catastale totale 27,00 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

Immobili oggetto di stima – appartamenti fg 28 mapp. 69 sub. 26 e 27

SUB 26 piano secondo-terzo cat. A/2, cl 4, vani 4,5 Rd € 227,76 sup. catastale totale 74,00 mq.

SUB 27 piano secondo-terzo cat. A/2 cl 4 vani 4,5 Rd € 227,76 sup. catastale totale 74,00 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

Immobili oggetto di stima – appartamenti fg 28 mapp. 52

Categoria seminativo irriguo, classe 1, R.D. 0,27 € R.A. 0,30 €, HA 0.00.28

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 fg. 28 mapp.le 55 sub. 11 e 12, mapp.le 67 sub. 9/11/13/15/18/19, mapp.le 68 sub. 16 e 17, mapp.le 68 sub. 21, mapp.le 69 sub. 15 e 16, mapp.le 69 sub. 26 e 27;

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg. 28 mapp.le 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31, mapp.le 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7, mapp.le 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale, in futuro, sorgerà un fabbricato.

Di fatto, gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo loro categoria catastale, classe e rendita adeguata.



3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Immobili oggetto di stima –autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 23/01/2002
- Repertorio: 51950
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 18/02/2002 n. 7049/4622

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRITTA

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

⁵⁷ 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.



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:

Libero, il sub. 12 è da sgomberare (presenza di oggettistica di varia natura)

Occupato Tipo di contratto: affitto

€/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 oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 23/01/2002
- Repertorio: 51950
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 18/02/2002 n. 7049/4622

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRIPTA

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:

- Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/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 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

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 23/01/2002
- Repertorio: 51950
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 18/02/2002 n. 7049/4622

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRITTA

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:

- Libero
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/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 oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 24/11/2004
- Repertorio: 64389/16038
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 07/12/2004 n. 64532/37761

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRIPTA

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:

- Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/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 oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 24/11/2004
- Repertorio: 64389/16038



- Estremi Trascrizione: Brescia, il 07/12/2004 n. 64532/37761

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRIPTA

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:

Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare

Occupato Tipo di contratto: affitto

€/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 oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 24/11/2004
- Repertorio: 64389/16038
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 07/12/2004 n. 64532/37761

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRITTA

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:

- Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/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 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

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 24/11/2004
- Repertorio: 64389/16038
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 07/12/2004 n. 64532/37761

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRIPTA

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:

- Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/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 oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 24/11/2004
- Repertorio: 64389/16038
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 07/12/2004 n. 64532/37761

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRITTA

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:

- Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/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 oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26-27

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 24/11/2004
- Repertorio: 64389/16038
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 07/12/2004 n. 64532/37761



Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRITTA

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:

- Libero, ma con presenza di oggettistica da sgomberare
- Occupato Tipo di contratto: affitto
- €/anno
- Rata
- Durata
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

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

- Sì
- 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 oggetto di stima –reliquato stradale fg 28 mapp. 52

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 23/01/2002
- Repertorio: 51950
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 18/02/2002 n. 7049/4622

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- Notaio: MONDELLO MANUELA
- Data atto: 31/01/1994
- Repertorio: 59250



- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/03/1994 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5533

E

- Tipo di atto: SUCCESSIONE EX LEGE
- Data atto: 31/01/1994
- REGISTRATA A Brescia, il 06/10/1993 – N. 34 VOLUME 2247
- NON TRASCRITTA

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:

Libero

Occupato Tipo di contratto: affitto

€/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)

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

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

Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

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

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 27

Non si è potuto riscontrare la presenza di amministratore, per il fatto che nessuna targhetta è presente affissa all'immobile, neppure a semplice richiesta verbale ai presenti nel complesso, neppure ai referenti della OMISSIS



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

Immobili oggetto di stima – autorimesse fg 28 mapp. 55 sub. 11/12

1. ANNOTAZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 9504 Registro Generale 57109

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 61529 del 28/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 11266 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

Immobili oggetto di stima – garage fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19

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

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

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



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 oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 68 sub. 16 e 17

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 68 sub. 21

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006

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

Inoltre si segnala la presenza di convenzione urbanistica*6 Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004.



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

Immobili oggetto di stima – posti auto coperti fg 28 mapp. 69 sub. 15 e 16

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 26

Immobili oggetto di stima – appartamento fg 28 mapp. 69 sub. 27

1. ANNOTAZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 14130
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 72460 del 30/01/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 361 del 2006
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
Nota disponibile in formato elettronico
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
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)
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
Nota disponibile in formato elettronico

Inoltre si segnala la presenza di convenzione urbanistica*6 Registro generale n. 64531 Registro particolare n. 37760 Presentazione n. 242 del 07/12/2004.

Immobili oggetto di stima – reliquato fg 28 mapp. 52

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2002 - Registro Particolare 4622 Registro Generale 7049 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 51950 del 23/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



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



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- 22/04/2022 Conferimento incarico – tribunale di Brescia
- 11/05/2022 – Tribunale di Brescia – Giuramento telematico
- 08/06/2022 – Richiesta presenza contratti di affitto agenzia entrate di Brescia
- 15/06/2022 – Richiesta di accesso agli atti per le verifiche edilizie/urbanistiche presso il comune di Borgo San Giacomo
- 22/06/2022 +16/11/2022 – comune di Borgo San Giacomo accesso agli atti presso l'area tecnica per prendere visione dei documenti presenti (concessioni edilizie, agibilità, ecc...)
- 21/06/2022 + 13/07/2022 - Comune di Borgo San Giacomo – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia in via Alessandro della Volta.
- 12/12/2022 – Tribunale di Brescia – Deposito perizia di stima.
-

7. Quesito “F” Formazione dei lotti

I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, di fatti l'intera perizia ha trattato le singole unità. Ogni appartamento con le sue pertinenze ed ogni singolo posto auto coperto e scoperto sono separati e completamente autonomi, non sono di fatto 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. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 55 Sub. 11 – garage
2. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 55 Sub. 12 – garage
3. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 9 – autorimessa
4. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 11 – autorimessa
5. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 13 – autorimessa
6. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 15 – autorimessa
7. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 18 – autorimessa
8. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 19 – autorimessa
9. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 21 – Cat. F/1, posto auto scoperto
10. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 22 – Cat. F/1, posto auto scoperto
11. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 23 – Cat. F/1, posto auto scoperto
12. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 24 – Cat. F/1, posto auto scoperto
13. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 25 – Cat. F/1, posto auto scoperto
14. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 26 – Cat. F/1, posto auto scoperto
15. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 27 – Cat. F/1, posto auto scoperto
16. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 28 – Cat. F/1, posto auto scoperto
17. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 29 – Cat. F/1, posto auto scoperto



18. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 30 – Cat. F/1, posto auto scoperto
19. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 67 Sub. 31 – Cat. F/1, posto auto scoperto
20. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 1 – Cat. F/1, posto auto scoperto
21. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 2 – Cat. F/1, posto auto scoperto
22. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 3 – Cat. F/1, posto auto scoperto
23. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 4 – Cat. F/1, posto auto scoperto
24. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 5 – Cat. F/1, posto auto scoperto
25. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 6 – Cat. F/1, posto auto scoperto
26. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub 7 – Cat. F/1, posto auto scoperto
27. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 Sub. 16 – posto auto coperto
28. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 Sub. 17 – posto auto coperto
29. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 68 sub. 21 appartamento con giardino pertinenziale
30. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 1 – Cat. F/1, posto auto scoperto
31. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 2 – Cat. F/1, posto auto scoperto
32. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 3 – Cat. F/1, posto auto scoperto
33. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 4 – Cat. F/1, posto auto scoperto
34. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 5 – Cat. F/1, posto auto scoperto
35. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 6 – Cat. F/1, posto auto scoperto
36. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 7 – Cat. F/1, posto auto scoperto
37. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 8 – Cat. F/1, posto auto scoperto
38. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 9 – Cat. F/1, posto auto scoperto
39. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 10 – Cat. F/1, posto auto scoperto
40. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 Sub. 15 – posto auto coperto
41. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 Sub. 16 – posto auto coperto
42. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 26 – appartamento con terrazzo pertinenziale
43. Sez. Urb. NCT Fg 28 Particella 69 sub 27 – appartamento con terrazzo pertinenziale

Immobile oggetto di stima: fg. 28 mapp. 52 INVENDIBILI e pertanto non considerati come lotto 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 uso⁵⁸ (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)

⁵⁸ *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. 28 mapp.le 55, mapp.le 67, mapp.le 68, mapp.le 69** rappresentano 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 degli immobili sopra elencati staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto MCA⁵⁹ con nr. 2 immobili comparabili + pertinenze calcolate con il metodo dato dall'agenzia delle entrate + valori OMI + valori Borsino immobiliare

Sistema di Stima⁶⁰

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione⁶¹

Analisi di regressione⁶² semplice con nr. dati campione

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.).

⁶¹ 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 immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁶² 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.



- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁶³
 - Capitalizzazione diretta⁶⁴
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁵
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁶
- Dei costi⁶⁷

⁶³ 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.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ 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)

BORGO SAN GIACOMO								
Lotto	fig. 28 mapp 67	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	
69	garage sub 9	16	341,20	€ 5.459,20	€ 34.461,20	313,60	€ 5.017,60	€ 31.673,60
70	garage sub 11	16	341,20	€ 5.459,20		313,60	€ 5.017,60	
71	garage sub 13	16	341,20	€ 5.459,20		313,60	€ 5.017,60	
72	garage sub 15	18	341,20	€ 6.141,60		313,60	€ 5.644,80	
73	garage sub 18	18	341,20	€ 6.141,60		313,60	€ 5.644,80	
74	garage sub 19	17	341,20	€ 5.800,40		313,60	€ 5.331,20	
75	posto auto scoperto sub 21	15	178,80	€ 2.682,00	€ 25.568,40	150,00	€ 2.250,00	€ 21.450,00
76	posto auto scoperto sub 22	15	178,80	€ 2.682,00		150,00	€ 2.250,00	
77	posto auto scoperto sub 23	14	178,80	€ 2.503,20		150,00	€ 2.100,00	
78	posto auto scoperto sub 24	14	178,80	€ 2.503,20		150,00	€ 2.100,00	
79	posto auto scoperto sub 25	13	178,80	€ 2.324,40		150,00	€ 1.950,00	
80	posto auto scoperto sub 26	12	178,80	€ 2.145,60		150,00	€ 1.800,00	
81	posto auto scoperto sub 27	12	178,80	€ 2.145,60		150,00	€ 1.800,00	
82	posto auto scoperto sub 28	12	178,80	€ 2.145,60		150,00	€ 1.800,00	
83	posto auto scoperto sub 29	12	178,80	€ 2.145,60		150,00	€ 1.800,00	
84	posto auto scoperto sub 30	12	178,80	€ 2.145,60		150,00	€ 1.800,00	
85	posto auto scoperto sub 31	12	178,80	€ 2.145,60	150,00	€ 1.800,00		
totale valore immobili di cui al fig. 28 mapp. 67				€ 60.029,60			€ 53.123,60	
Lotto	fig. 28 mapp 68	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	
86	appartamento sub 21	80,5	497,00	€ 40.008,50	€ 40.008,50	464,60	€ 37.400,30	€ 37.400,30

87	posto auto scoperto sub 1	14	178,80	€	2.503,20	€ 17.343,60	150,00	€	2.100,00	€ 14.550,00
88	posto auto scoperto sub 2	14	178,80	€	2.503,20		150,00	€	2.100,00	
89	posto auto scoperto sub 3	14	178,80	€	2.503,20		150,00	€	2.100,00	
90	posto auto scoperto sub 4	14	178,80	€	2.503,20		150,00	€	2.100,00	
91	posto auto scoperto sub 5	14	178,80	€	2.503,20		150,00	€	2.100,00	
92	posto auto scoperto sub 6	15	178,80	€	2.682,00		150,00	€	2.250,00	
93	posto auto scoperto sub 7	12	178,80	€	2.145,60		150,00	€	1.800,00	
94	posto auto coperto sub 16	27	255,80	€	6.906,60	€ 13.557,40	230,4	€	6.220,80	€ 12.211,20
95	posto auto coperto sub 17	26	255,80	€	6.650,80		230,4	€	5.990,40	
totale valore immobili di cui al fg. 28 mapp. 68				€	70.909,50			€	64.161,50	
Lotto	fg. 28 mapp 69	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato			valore forzato €/mq	valore vendita forzata		
96	appartamento sub 26	90	497,00	€	44.730,00	€ 89.460,00	464,60	€	41.814,00	€ 83.628,00
97	appartamento sub 27	90	497,00	€	44.730,00		464,60	€	41.814,00	
98	posto auto scoperto sub 1	16	178,80	€	2.860,80	€ 26.998,80	150,00	€	2.400,00	€ 22.650,00
99	posto auto scoperto sub 2	16	178,80	€	2.860,80		150,00	€	2.400,00	
100	posto auto scoperto sub 3	16	178,80	€	2.860,80		150,00	€	2.400,00	
101	posto auto scoperto sub 4	16	178,80	€	2.860,80		150,00	€	2.400,00	
102	posto auto scoperto sub 5	16	178,80	€	2.860,80		150,00	€	2.400,00	
103	posto auto scoperto sub 6	16	178,80	€	2.860,80		150,00	€	2.400,00	
104	posto auto scoperto sub 7	16	178,80	€	2.860,80		150,00	€	2.400,00	
105	posto auto scoperto sub 8	13	178,80	€	2.324,40		150,00	€	1.950,00	
106	posto auto scoperto sub 9	13	178,80	€	2.324,40		150,00	€	1.950,00	
107	posto auto scoperto sub 10	13	178,80	€	2.324,40		150,00	€	1.950,00	
108	posto auto coperto sub 15	27	255,80	€	6.906,60	€ 13.813,20	230,40	€	6.220,80	€ 12.441,60
109	posto auto coperto sub 16	27	255,80	€	6.906,60		230,40	€	6.220,80	
totale valore immobili di cui al fg. 28 mapp. 69				€	130.272,00			€	118.719,60	

Lotto	fig. 28 mapp 55	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	
110	garage sub 11	14	341,20	€ 4.776,80	€ 9.553,60	313,60	€ 4.390,40	€ 8.780,80
111	garage sub 12	14	341,20	€ 4.776,80		313,60	€ 4.390,40	
totale valore immobili di cui al fg. 28 mapp. 55				€ 9.553,60			€ 8.780,80	
Lotto	fig. 28 mapp 52	mq	valore mercato libero €/mq	valore libero mercato		valore forzato €/mq	valore vendita forzata	0
/	reliquato di cui al mapp 52 fg. 28 INVENDIBILE	28	/	/		/	/	

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
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 si compone di n. 177 fogli numerati da uno a centosettantasette; inviate 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 244 pagine (177 pagine del rapporto di valutazione più 67 pagine di documenti allegati).

