RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 145/14 riunita alla n° 1384/14

Giudice delegato: **Dr.ssa Vincenza Agnese**

Anagrafica

Creditore procedente: [redacted]

Rappresentato dagli Avvocati: [redacted]

Esecutati: [redacted]

Esperto incaricato

Geom. Mauro Cavalleri
Con studio in Erbusco (BS), via Dalino n°11/E
CF. CVL MRA 85A02I437N
Tel + 39 333 5763372 - Fax + 39 030 7760274
Mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al nr.5634

Timbro e firma

Date

Conferimento dell'incarico e giuramento	16/02/2015
Data della consegna Rapporto di Valutazione	12/05/2015
Data dell'Udienza	14/10/2015

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e35ff5e0df7a7e51

Altre parti

Creditore intervenuto:	[redacted]
Rappresentato dagli Avvocati:	[redacted]
Creditore intervenuto:	[redacted]
Rappresentato dagli Avvocati:	[redacted]
Creditore intervenuto:	[redacted]
Rappresentato dagli Avvocati:	[redacted]
Creditore intervenuto:	[redacted]
Rappresentato dagli Avvocati:	[redacted]
Creditore intervenuto:	[redacted]
Rappresentato dagli Avvocati:	[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65f5e0d7a7e51

Creditore intervenuto:

[redacted]

Rappresentato dagli Avvocati:

[redacted]

Creditore intervenuto:

[redacted]

Rappresentato dagli Avvocati:

[redacted]

Creditore intervenuto:

[redacted]

Rappresentato dagli Avvocati:

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e0df7a7e51

LOTTO 1 di 2

Descrizione sintetica	Villa singola con piscina
Ubicazione	Comune di Palazzolo S/O (BS) ,Via Milano, s.n.
Identificativi catastali	Catasto terreni, Foglio 44, mappale 419, Ente urbano mq 1.866,00, no rend.
Quota di proprietà	[redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2
Divisibilità dell'immobile	NO

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 781.700,00**
(vedasi analisi estimativa allegato I) diconsì euro settecentottantunmilasettecento/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in **€. 703.500,00**
(vedasi analisi estimativa allegato II) diconsi euro settecentotremilacinquecento/00

Note particolari: necessita di pratica di sanatoria in quanto non provvisto di agibilità

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☑ No	se No vedi pagina 15
Conformità catastale	☐ Si	☑ No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	☑ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☑ Si	se Si vedi pagina 27
Condizioni limitative	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matino, 11 E 25080 Erbusco BS
tel_333 5765372 - fax_030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

LOTTO 2 di 2

Descrizione sintetica	Terreno fabbricabile
Ubicazione	Comune di Palazzolo S/O (BS) ,Via Milano, s.n.
Identificativi catastali	Catasto terreni, Foglio 44, mappale 418, seminativo, classe 2, mq 944,00, RD 7,56 euro, RA 6,83 euro
Quota di proprietà	[redacted] Proprietà per 500/1000 [redacted] Proprietà per 500/1000
Divisibilità dell'immobile	NO

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 94.400,00**
(vedasi analisi estimativa allegato I) diconsì euro novantaquattromilaquattrocento/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in **€. 80.200,00**
(vedasi analisi estimativa allegato II) diconsi euro ottantamiladuecento/00

Note particolari: trattasi di lotto intercluso senza accesso diretto dall'esterno che attualmente è parte del giardino comune ai mappali 419 e 184 di proprietà degli esecutati a giudizio dello scrivente essa non può essere venduto separatamente al lotto 1 (mappale 419)

Audit documentale e Due Diligence

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

Immobile occupato	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☑ Si	se Si vedi pagina 27
Condizioni limitative	☑ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matino, 11/E, 25080 Erbusco BS
tel_333 5765372 - fax_030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

Totale LOTTO 1 e 2

- Poichè allo stato dei luoghi i due lotti non risultano vendibili separatamente:

Il più probabile **valore in libero mercato** dei lotti 1 e 2 viene di fatto quantificato in **€. 876.100,00**
diconsì ottocentosettantaseimilacento/00

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** dei lotti 1 e 2 viene quantificato in **€. 783.700,00**
diconsi settecentottantatremilasettecento/00

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matino, 11/E - 25030 Erbusco (BS)
tel_ 333 5765372 - fax_ 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65f5e0df7a7e51

Indice

1 Fasi - accertamenti e date delle indagini....8
2 LOTTO 1 - Villa con piscina....9
2.1 Inquadramento degli immobili....9
2.2 Descrizione dell'unità immobiliare....11
2.3 Audit documentale e Due Diligence....15
Verifica della titolarità....18
3 LOTTO 2 - Terreno....19
3.1 Inquadramento degli immobili....19
3.2 Descrizione dell'unità immobiliare....21
3.3 Audit documentale e Due Diligence....23
Verifica della titolarità....25
7. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente....26
8. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente....26
9. Analisi estimativa....27
10. Stato di occupazione dei beni....28
11. Assunzioni Limitative....28
12. Condizioni Limitative....28
13. Riepilogo dei valori di stima....29
14. Dichiarazione di rispondenza....30
15. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione....31

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e00f7a7e51

1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare :

1) In data 26/02/2015 l'ill.ma Sig. giudice dell'esecuzione dr.ssa Vincenza Agnese conferiva l'incarico di stima al geom. Mauro Cavalleri;
2) In data 02/03/2015, il sottoscritto prendeva visione della documentazione depositata presso la Cancelleria del tribunale;
3) In data 10/03/2015 venivano effettuate le richieste dei accesso agli atti presso il comune di Palazzolo S/O; contestualmente venivano effettuate tutte le ricerche ipocatastali;
4) In data 12/03/2015 il sottoscritto provvedeva ad inviare mezzo raccomandata A/R avviso di sopralluogo agli esecutati;
5) In data 16/03/2015 il sottoscritto , alla luce di oggettive difficoltà nell'espletamento dell'incarico faceva richiesta di proroga presso la Cancelleria;
6) In data 18/03/2015 il perito si recava presso Comune di Palazzolo S/O per ritirare e visionare la documentazione in atti e ritirare copia del C.D.U.;
7) In data 30/04/2015, il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Bergamo per Richiedere gli atti di provenienza;
8) In data 04/03/2015, il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Brescia per Richiedere gli atti di provenienza;
9) In data 05/03/2015, il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Bergamo per Ritirare gli atti di provenienza;
10) In data 21/03/2015 il perito si recava per il sopralluogo fissato presso gli immobili in staggiti; in tale occasione il perito poteva prendere visione degli immobili;
11) In data 11/05/2015 il perito si recava presso il Comune di Palazzolo S/O per richiedere copia dei certificati di stato famiglia; contestualmente provvedeva a effettuare le visure ipotecarie sugli immobili;
12) In data 13/05/2015, il valutatore provvedeva a concludere la della relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione;
13) In data 13/05/2015, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale;
14) In data 18/05/2015 il sottoscritto consegnava copia cartacea presso la Cancelleria.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – via telematica;
- verifica documenti tecnici presso l'ufficio tecnico dei Comune di Palazzolo S/O
- verifica documentazione notarile di proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0fbe6e65f5e0df7a7e51

2 LOTTO 1 - Villa con piscina

2.1 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☑	Provincia	Brescia
☑	Comune	Palazzolo S/O, fraz. S. Pancrazio
☑	Via	via Milano
☑	Civico n.	s.n.

Zona

☑	Urbana	Periferica

Mappa geografica

☑	**Destinazione urbanistica dell'immobile**	RESIDENZIALE
☑	**Tipologia immobiliare**	FABBRICATO NUOVO INDIPENDENTE
☑	**Tipologia edilizia dei fabbricati**	FBBRICATO SINGOLO
☑	**Tipologia edilizia unità immobiliari**	VILLA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e00df7a7e51

Indentificazione catastale

☑	Comune censuario	PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)_ Codice G264B
☑	Tipologia Catasto	Terreni
☑	Identificativi	Fg. 44, mapp. 419

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa

☑	Nord	Via Milano (mapp. 195)
☑	Sud	Terreno (mapp. 418)
☑	Est	altra proprietà (mapp. 330)
☑	Ovest	Villa con giardino (mapp. 184)

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di: Pozione di fabbricato all'interno della corte costituito appartamento su due livelli indipendente.
A seguire si riportano le caratteristiche generali delle principali unità abitative:

- Strutture in elevazione : laterizi in opera
- Solai : laterocemento
- Copertura : in c.a. con manto in coppi
- Murature perimetrali : in laterizio
- Infissi esterni : serramenti in legno con vetrocamera
- Infissi interni : porte interne legno
- Finiture facciate : intonacate, pietra a vista
- Finiture pareti : intonaco civile
- Pavimenti : parquet, gres porcellanato nei bagni
- Rivestimenti : marmo e ceramiche nei bagni
- Impianto di riscaldamento : riscaldamento a pavimento
- Impianto sanitario : incorporato con la caldaia
- Impianto gas : presente
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : predisposizione
- Impianto allarme : presente
- Fonti rinnovabili : assente
- Finiture interne : in ottimo stato

☑	**Dimensione**	**: Grande**
☑	**Caratteri domanda e offerta**	**: Privato / Ente**
☑	**Forma di mercato**	**: Oligopolio**
☑	**Filtering**	**: Assente**
☑	**Fase del mercato immobiliare**	**: Recessione**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

2.2 Descrizione dell'unità immobiliare

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA

L'area incui sono inseriti gli immobili si trova a nord est del territorio del Comune di Palazzolo S/O lungo via Milano, una via a media percorrenza che collega il comune con la principale frazione S. Pancrazio e che condue al casello dell'autostrada A4 Uscita di Palazzolo. L'area si trova anche in prossimità del Cimitero Comunale e del raccordo con la Nuova Strada Provinciale 469.
L'area circostante è caratterizzata da una commistione di tipologie che comprende la compresenza di tipologie a villa singola isolata con giardino a tipologie abitative a schiera ad edifici a destinazione artigianale di piccole dimensioni.

DESCRIZIONE DEI CESPITI

In data 21/03/2015 è stato effettuato il sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza , qualità e stato di manutenzione dei cespiti e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

Villa con piscina (Fg. **44** mapp. **419**)	
Descrizione	Sitratta di villa singola indipendente su due piani di cui uno seminterrato
Consistenza	L'unità immobiliare è così composta : - *(al piano terra)* soggiorno, cucina, due camere di cui una con cabina armadio, uno studio, un disimpegno e tre bagni; - *(al piano seminterrato)* una taverna con bagno, due locali cantina, un bagno/ lavanderia, locale caldaia un ripostiglio, un'autorimessa.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e00f7a7e51

PIANTA PIANO TERRA - Rilievo

VILLA CON PISCINA (mapp. 419) - P.TERRA
stato di fatto come sopralluogo in data 21/03/2015

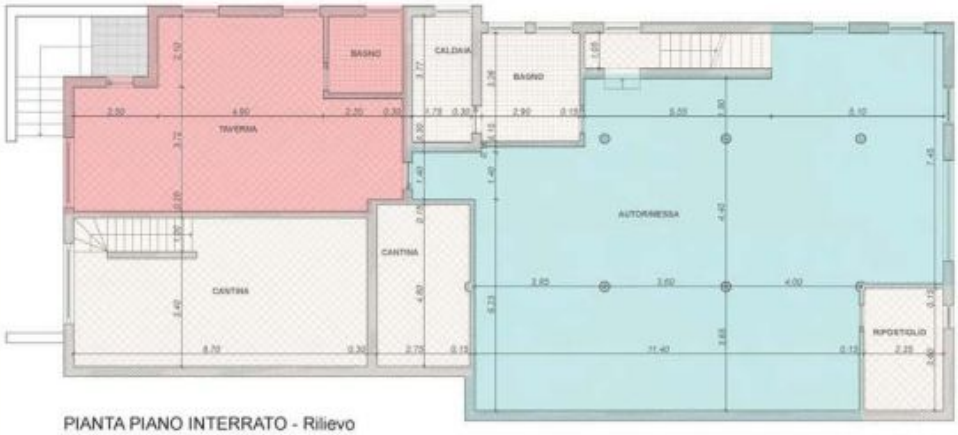
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

sup comm. (compresi muri)	mq.	220,00
portico	mq.	85,80
aree esterna a giardino	mq.	1.405,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e35ff5e0df7a7e51



PIANTA PIANO INTERRATO - Rilievo

N

VILLA CON PISCINA (mapp. 419) - P. INTERRATO
stato di fatto come sopralluogo in data 21/03/2015

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

taverna	mq.	57,75
cantine, riposigli, caldaia	mq.	98,75
autorimessa	mq.	140,75
portico	mq.	3,00

Caratteristiche costruttive	L'immobile è costituito da un edificio a pianta rettangolare con un grande portico posto in lato nord/est. La residenza si sviluppa principalmente al piano fuori terra mentre l'autorimessa e le cantine sono al piano seminterrato .La struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a.. il tetto è a falde in c.a. e manto di copertura in tegole; pluviali e lattoneria sono in lamiera preverniciata. I paramenti esterni sono costituiti da murature intonacate con porzioni rivestite in pietra con posa a correre. Porte e finestre hanno telaio in legno in gran parte dotate di scuri esterni a battente e di inferriate di sicurezza in ferro nella zona giorno sono presenti grandi vetrate apribili a e dotate di vetri doppi blindati; l'autorimessa accessibile dalla rampa in c.a posta a nord e dotata di chiusura sezionale motorizzata.
Finiture dei locali	*Piano terra:* L'abitazione presenta finiture di alto livello. La zona soggiorno cucina ha pavimento in legno tipo rovere sbiancato con piance disposte a correre; le pareti sono finite a gesso e tinteggiate; a dividere i due ambienti c'è una parete attrezzata con camino dotato di chiusura in vetro a scomparsa . Il bagno di servizio è dotato di lavabo, vaso e bidet; il pavimento è in ceramica, le pareti hanno rivestimento in piastrelle fino all'altezza di mt. 1,80, il soffitto è intonacato. Gli ambienti della zona notte presentano le medesime finiture: i pavimenti sono in parquet correre, pareti e soffitti finiti a gesso e intonacati . I bagni della zona notte sono di grandi dimensioni. Il primo posto nel corridoio presenta rivestimenti in parte in piastrelle, e parte a mosaico mentre il soffitto è intonacato e dotati di lavabo doppio, vaso, bidet edoccia. Il secondo bagno si trova all'interno dello studio e presenta un rivestimento in marmo fino all'altezza di circa un metro; esso è dotato di vaso, bidet,attacchi per lavabo doppio e di una grande vasca angolare dotata di impianto idromassaggio.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e35ff5e0df7a7e51

	Particolare per tutta la zona notte è il sistema di illuminazione costituito da una serie di neon che corrono lungo tutto il perimetro dei soffitti degli ambienti e nascosti da una veletta generano una lama di luce radente il soffitto. *Piano interrato:* Attraverso la scala interna posta in lato ovest è possibile accedere al piano inferiore seminterrato. Esso è caratterizzato da un grande ambiente destinato ad autorimessa con pavimento in cemento quarzato e pareti e soffitti intonacati; gli ambienti destinati a cantina presentano le medesime finiture mentre il locale lavanderia presenta un rivestimento in piastrelle e la predisposizione per il lavabo e i sanitari. Attraveso un cancello di sicurezza si accede al locale taverna che ha invece pavimento in piastrelle; all'interno si trova anche un bagno di medie dimensioni e dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia e con rivestimento ceramico fino all'altezza di mt. 1,60 circa. Alla taverna è possibile accedere anche dalla scala esterna posta in lato sud. Un altro ambiente è accessibile solo attraverso la seconda scala interna posta nello studio: si tratta di un grande ambiente al momento ancora al rustico. L'immobile è dotato di impianto elettrico , idrico e termosanitario. Il riscaldamento è a pavimento per gli ambienti al piano terra; vi sono anche le predisposizioni per l'impianto di condizionamento in tutti gli ambienti. Il piano seminterrato è privo di riscaldamento ma vi sono predisposizioni per la collocazione di stufe o di termoconvettori. Sono presenti l'impianto antenna e satellitare con parabola in copertura. E' presente l'impianto antifurto con predisposizione per l'impianto esterno perimetrale di video sorveglianza. Per quanto riguarda la piscina esterna essa è di forma rettangolare di grandi dimensioni . Si tratta di una piscina scoperta con sistema di ricircolo dell'acqua tipo skimmer. Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata (Allegato III)
Grado di manutenzione	L'abitazioneè praticamente completata al 95% circa. Mancano alcune finiture e un locale cantina è ancora al rustico. Manca il parapetto di sicurezza sul lato nord e ovest del porticato e sulla scala esterna in lato sud. Non sono state istallate le porte scorrevoli interne e vanno completate le dotazioni dei bagni (mancano dei lavabi). Per quanto riguarda il resto l'abitazione è completa e ben rifinita, con finiture e dotazioni di alta gamma. Si segnala che pur essendo stati realizzati gli ingressi carrai e pedonali verso via Milano, essi sono comunque chiusi dalla vecchia recinzione esterna, inoltre prima della strada vera e propria va aperto un varco di raccordo anche nella pista ciclabile adiacente la strada.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

Consistenza

☑ Rilievo
- ☑ Diretto in loco
- ☑ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

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

☑ Data del sopralluogo **21/03/2015**

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

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 1 - foglio 44, mappale 419

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
abitazione piano terra	220,00	100%	220,00

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
portico	88,80	30%	26,64
taverna	57,75	70%	40,43
cantine/lavanderia/ripostigli	98,75	40%	39,50
autorimessa	140,75	50%	70,38
area esterna fino alla sup. principale	220,00	10%	22,00
area esterna oltre la sup. principale	1646,00	3%	49,38

Totale Superficie Ragguagliata	mq.	468,32

2.3 Audit documentale e Due Diligence

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione - 2007

Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso formale in data 18/03/2015 ai documenti amministrativi, il valutatore ha potuto visionare e fotocopiare le autorizzazioni edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica.

☑ DIA n°289/2006 del 13/07/2006 prot. n. 18085 per la costruzione di due nuovi fabbricati residenziali, per complessivi tre alloggi;

☑ DIA n°6/2008 del 13/07/2006 prot. n. 18085 per "Formazione nuovo ingresso carraio-pedonale in via Milano, 65".

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione
Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65f5e0d7a7e51

Situazione urbanistica

Il Comune di San Paolo (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera consigliare n°43 del 21/07/2012.
I beni descritti sono urbanisticamente identificati nel Piano delle Regole come " AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono/bifamigliari"
Alla data dell'edificazione era ancora in vigore il vecchio Piano Regolatore Generale.
Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato dagli articoli 35 e 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole

Data di verifica 18/03/2015

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in base alla documentazione visionata presso gli Uffici Pubblici ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati.

☑ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica e la difformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Come evidenziato nel C.D.U. allegato l'immobile è assentito con DIA del 13/07/2012; dalle ricerche risulta presentata comunicazione di inizio lavori in data 10/06/2007 ma non è mai stata comunicata la fine dei lavori ne richiesto il Certificato di Agibilità.
Inoltre si precisa che l'immobile costruito non rispecchia il progetto assentito.
Nello specifico si segnala che invece delle due unità previste è stato realizzato solo una delle ville che anziché bifamiliare risulta un'unica residenza indivisa; pertanto le partizioni interne sono difformi dalle pratiche assentite; anche per quanto riguarda l'esterno si riscontrano alcune difformità riguardo la forma in planimetria. Infine si segnala che allo stato del sopralluogo non c'è possibilità di accesso diretto al fondo in quanto seppur presente il cancello carraio e pedonale non sono state ancora realizzare le opere esterne di raccordo con via Milano. L'unico accesso possibile è attraverso quello posto a est asservito all'abitazione confinante (di proprietà degli esecutati).

A giudizio dello scrivente le difformità possono essere oggetto di sanatoria previa approvazione anche se la pratica presentata risulta scaduta da tempo. Il sottoscritto, non potendo prevedere quando la sanatoria verrà presentata, valuta che i costi costi per l'istruzione della pratica e per le relative sanzioni sono cautelativamente quantificabili nell'ordine di euro 15.000,00 circa in quanto oltre alla pratica alle opere e alla sanzione andranno adeguati i contributi relativi il costo di costruzione alla data della sanatoria.

La verifica urbanistica dei beni in oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matino, 11/E 25050 Erbusco BS
tel_333 5765372 - fax_030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65f5e0df7a7e51

nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di San Paolo; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivati da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

RISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Palazzolo S/O (BS) (codice G264B), più precisamente:

- Catasto terreni, Foglio 44, mappale 419, Ente urbano mq 1.866,00, nessuna rendita attribuita;

Elenco documentazione visionata
- ☑ Da siti weg_Sister

Elenco documentazione visionata
- ☑ Visura storica Catasto Terreni
- ☐ Visure storiche catasto Fabbricati
- ☑ Schede Catastali
- ☑ Elenco immobili
- ☑ Estratto di mappa

Data di verifica 21/03/2015

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e0df7a7e51

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°5634, 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 alla stato attuale degli immobili individuati

☑ la NON completa REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale per le seguenti motivazioni:

Seppur indicato in estratto di mappa l'immobile non risulta accatastato. Ciò dipende dal fatto che i lavori non sono ancora stati ultimati e di conseguenza l'agibilità non è ancora stata rilasciata.
Quando verrà rilasciata la sanatoria e completate le opere sarà possibile procedere con l'accatastamento dell'immobile il cui costo è stimabile in circa 1.000,00 euro.

Nota:
La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

ASTE GIUDIZIARIE®

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : dott. [redacted] notaio in Rovato (BS)
- Data atto : 04/04/1978
- Repertorio : 25705-25710
- Raccolta : 8165
- Estremi di Registrazione : Brescia in data 12/04/1978 ai nn. 7409/5983

Esecutato: [redacted]
☑ Quota di proprietà — ☐ Intera
☑ Parte: Proprietà per 1/2

Esecutato: [redacted]
☑ Quota di proprietà — ☐ Intera
☑ Parte: Proprietà per 1/2

☑ Usufrutto — ☑ NO
☐SI se si indicare il nominativo ____________

☑ Nuda proprietà — ☑ NO
☐SI se si indicare il nominativo ____________

Pubblicazione o ripubblicazione o riproduzione

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65f5e0d7a7e51

3 LOTTO 2 - Terreno

3.1 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☑	Provincia	Brescia
☑	Comune	Palazzolo S/O, fraz. S. Pancrazio
☑	Via	via Milano
☑	Civico n.	s.n.

Zona

☑	Urbana	Periferica

Mappa geografica

☑	**Destinazione urbanistica dell'immobile**	RESIDENZIALE
☑	**Tipologia immobiliare**	TERRENO
☑	**Tipologia edilizia dei fabbricati**	-
☑	**Tipologia edilizia unità immobiliari**	-

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e00df7a7e51

Indentificazione catastale

- ☑ Comune censuario — PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)_ Codice G264B
- ☑ Tipologia Catasto — Terreni
- ☑ Identificativi — Fg. 44, mapp. 418

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa

- ☑ Nord — villa con giardino (mapp. 419)
- ☑ Sud — altra proprietà (mapp. 349)
- ☑ Est — altra proprietà (mapp. 330)
- ☑ Ovest — villa con giardino (mapp. 184 e 166)

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di: Terreno adiacente al lotto 1 inedificata.

- ☑ **Dimensione** : **Medio**
- ☑ **Caratteri domanda e offerta** : **Privato / Ente**
- ☑ **Forma di mercato** : **Monopolio Bilaterale**
- ☑ **Filtering** : **Assente**
- ☑ **Fase del mercato immobiliare** : **Recessione**

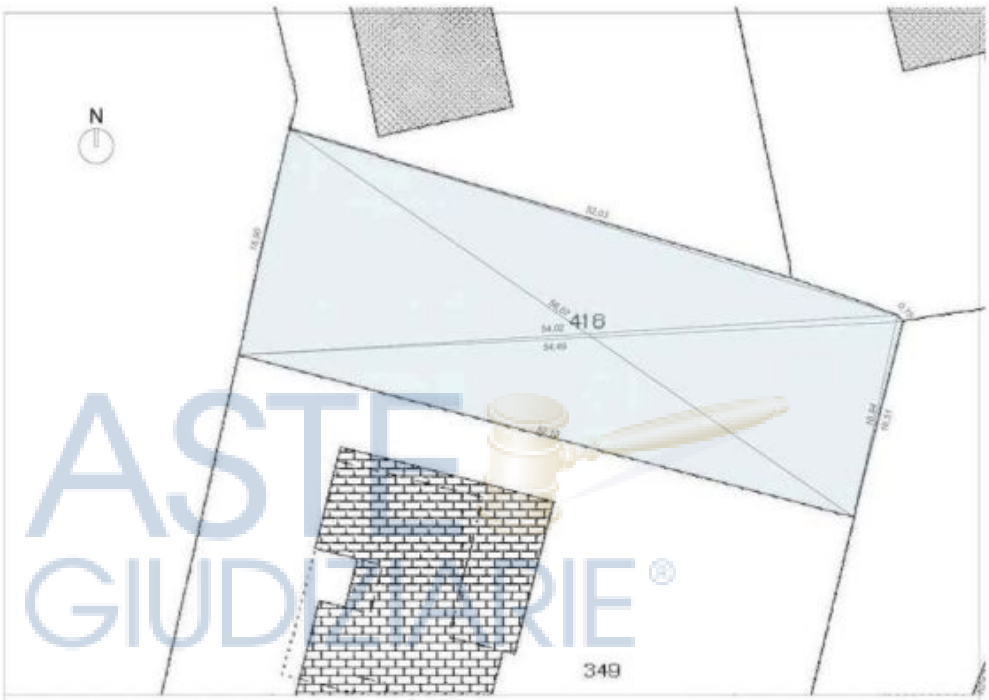
ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65ff5e0df7a7e51

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.2 Descrizione dell'unità immobiliare

Terreno fabbricabile (mapp. 418)



Terreno Edificabile (mapp. 418) -
stato di fatto come sopralluogo in data 21/03/2015

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

sup. lotto	mq. 944,00
U.f. (vedasi art 41.5 nta)	mq/mq. 0,15
S.l.p. ammessa dal Piano	mq. 141,60

Descrizione	Si tratta di una porzione di terreno di forma pressoche rettangolare con un area di m. 944,00 . Allo stato dei luoghi esso risulta come una parte del giardino di pertineza alle due abitazioni di proprietà dell'esecutato (mapp. 184 e 419). Infatti internamente non vi è alcuna delimitazione ne recinzione, ne è possibile accedervi che dall'interno attraversando il giardino. Il terreno comunque possiede una capacità edificatoria con un indice di fabbricabilità di 0,15 mq/mq per una complessiva S.l.p. di 141,60 mq. realizzabili essendo però intercluso fra i vari lotti la realizzabilità di opere è fortemente condizionata alla inclusione di tale terreno col mappale 419 così da poter sfruttare l'accesso su via Milano previsto . inoltre vanno prese in considerazione le grandi limitazioni sulla sagoma e la posizione dell'eventuale nuova costruzione vincolate dal rispetto delle distanze minime previste con i confini di proprietà e le costruzioni preesistenti.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e35ff5e0df7a7e51

	Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata (Allegato **III**)
Grado di manutenzione	Allo stato dei luoghi il terreno si presenta privo di manutenzione. Si segnala all'interno del lotto la presenza di vario materiale depositato a seguito degli scavi e delle lavorazioni della vicina villa in costruzione e soprattutto della presenza in loco della gru di cantiere di cui è ignota la proprietà.

Consistenza

☑ Rilievo

☑ Diretto in loco
☐ Interno ed esterno
☑ Solo esterno

☑ Desunto graficamente da

☐ Planimetria catastale
☑ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

☑ Data del sopralluogo **21/03/2015**

☑ **Criterio di misurazione**

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

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 2- Fg. 44 mapp. 418		
superficie lotto	Mq.	944,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e0df7a7e51

3.3 Audit documentale e Due Diligence

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione - inedificato

Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso formale in data 18/03/2015 ai documenti amministrativi, il valutatore ha potuto visionare e fotocopiare le autorizzazioni edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica.

☑ DIA n°289/2006 del 13/07/2006 prot. n. 18085 per la costruzione di due nuovi fabbricati residenziali, per complessivi tre alloggi

Situazione urbanistica

Il Comune di San Paolo (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera consigliare n°43 del 21/07/2012.
I beni descritti sono urbanisticamente identificati nel Piano delle Regole come " AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono/bifamigliari"
Alla data dell'edificazione era ancora in vigore il vecchio Piano Regolatore Generale.
Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato dagli articoli 35 e 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole

Data di verifica 18/03/2015

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in base alla documentazione visionata presso gli Uffici Pubblici ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

☑ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati.

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica e la difformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Come evidenziato nel C.D.U. allegato l'immobile è assentito con DIA del 13/07/2012; dalle ricerche risulta presentata comunicazione di inizio lavori in data 10/06/2007 ma non è mai stata comunicata la fine dei lavori ne richiesto il Certificato di Agibilità.
Nello specifico si precisa che sul lotto in esame non sono mai stati avviati i lavori e che quindi a distanza di anni i permessi sono scaduti e non più avviabili.
Si segnala che in data 23/10/2013 con prot. n° 27363 è stata depositata un'istanza per la rinuncia a costruire uno dei due fabbricati residenziali previsti nel rogetto allegato alla DIA n°289/2006 e più precisamente il fabbricato da edificarsi sull'attuale mappale 418.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e00f7a7e51

Allo stato dei luoghi il mappale 418 il terreno ha ancora potenzialità edificatoria (Uf=0,15 mq/mq - per un totale di 0,15 x 944,00 = 141,60 mq.) la cui posizione è però interclusa fra i lotti circostanti e quindi non accessibile direttamente.

La verifica urbanistica dei beni in oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di San Paolo; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivati da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

RISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Palazzolo S/O (BS) (codice G264B), più precisamente:

- Catasto terreni, Foglio 44, mappale 418, seminativo, classe 2, mq 944,00, RD 7,56 euro, RA 6,83 euro;

Elenco documentazione visionata ☑ Da siti weg_Sister

Elenco documentazione visionata
☑ Visura storica Catasto Terreni
☐ Visure storiche catasto Fabbricati
☐ Schede Catastali
☐ Elenco immobili
☑ Estratto di mappa

Data di verifica 21/03/2015

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°5634, 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 alla stato attuale degli immobili individuati

☐ la NON completa REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale per le seguenti motivazioni:

Nota:
La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matteotti, 11/E, 25050 Erbusco BS
tel_333 5765372 - fax_030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : dott. [redacted] notaio in Martinengo (BG)
- Data atto : 24/10/1995
- Repertorio : 62204
- Raccolta : 13175
- Estremi di Registrazione : Romano di Lombardia in data 30/10/1995 ai nn. 497/111

Esecutato: [redacted]

☑ Quota di proprietà ☐ Intera
☑ Parte: Proprietà per 500/1000

Esecutato: [redacted]

☑ Quota di proprietà ☐ Intera
☑ Parte: Proprietà per 500/1000

☑ Usufrutto ☑ NO
☐SI se si indicare il nominativo ____________________

☑ Nuda proprietà ☑ NO
☐SI se si indicare il nominativo ____________________

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65f5e0df7a7e51

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

Dalle ricerche effettuate non risultano registrate formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente. I contratti rinvenuti sono relativi ad altri beni e comunque decaduti nell'anno 2012.
Relativamente all'abitazione definita quale lotto 1 si precisa che per essere occupata si rende necessaria pratica di sanatoria nonché va richiesta l'agibilità dell'immobile e di conseguenza deve essere eseguito l'accatastamento.

8. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

LOTTO 1 Villa con piscina

ASTE GIUDIZIARIE®

Relativamente al mappale 419 sono emersi:

1. TRASCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 15820 Registro Generale 25786
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 136240/29760 del 13/06/2011
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI FABBRICATO PER AUTENTICA

2. ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 17803
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4137/2013 del 20/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

LOTTO 2 Terreno edificabile

Relativamente al mappale 418 sono emersi:

1. ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 17803
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4137/2013 del 20/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 04/09/2013 - Registro Particolare 5069 Registro Generale 30196
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6728/2013 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 5579 Registro Generale 33012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7409/2013 del 30/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65f5e0d7a7e51

5. ISCRIZIONE del 03/12/2013 - Registro Particolare 6834 Registro Generale 39833
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 4518 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del ***"più probabile valore in libero mercato"*** e del ***"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"*** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

ASTE GIUDIZIARIE®

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."

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e55ff5e0df7a651

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."

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

10. Stato di occupazione dei beni

I beni risultano liberi

11. Assunzioni Limitative

Relativamente ai lotti staggiti si precisa che allo stato dei luoghi essi risultano privi di delimitazioni fisiche dei confini rispetto al mappale 184; essi risultano fisicamente connessi al giardino de tale mappale e dipendenti riguardo l'accesso dall'accesso carraio di questi.
Relativamente la villa con piscina si rileva infatti che seppur realizzato l'accesso carraio e pedonale essi sono comunque divisi dalla prospiciente via Milano da muro di cinta in cemento con sovrastante recinzione metallica, pertanto manca un accesso indipendente al fondo.
Per quanto riguarda il terreno (mapp. 418) esso risulta intercluso fra i lotti confinanti e privo di un accesso indipendente dall'esterno: allo stato dei luoghi esso si presenta come un estensione dei giardini comune ai mappali 184 e 419.
Si segnala infine la presenza sul mappale 418 di una gru da cantiere della quale non si conosce la proprietà.

12. Condizioni Limitative

Non risultano particolari condizioni limitative.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65f5e0df7a7e51

13. Riepilogo dei valori di stima

- Per quanto concerne gli immobili staggiti ubicati in Palazzolo S/O (BS) in via Milano e più precisamente:
  - LOTTO 1: Villa con piscina

Catasto terreni, Foglio 44, mappale 419, Ente urbano mq 1.866,00, nessuna rendita attribuita

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 781.700,00**
(vedasi analisi estimativa allegato I) diconsì euro settecentottantunmilasettecento/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in **€. 703.500,00**
(vedasi analisi estimativa allegato II) diconsi euro settecentotremilacinquecento/00

- Per quanto concerne gli immobili staggiti ubicati in Palazzolo S/O (BS) in via Milano e più precisamente:
  - LOTTO 2: Terreno edificabile

Catasto terreni, Foglio 44, mappale 418, seminativo, classe 2, mq 944,00, RD 7,56 euro, RA 6,83 euro

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 94.400,00**
(vedasi analisi estimativa allegato I) diconsì euro novantaquattromilaquattrocento/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in **€. 80.200,00**
(vedasi analisi estimativa allegato II) diconsi euro ottantamiladuecento/00

- Poichè allo stato dei luoghi i due lotti non risultano vendibili separatamente:

Il più probabile **valore in libero mercato** dei lotti 1 e 2 viene di fatto quantificato in **€. 876.100,00**
diconsì ottocentosettantaseimilacento/00

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** dei lotti 1 e 2 viene quantificato in **€. 783.700,00**
diconsi settecentottantatremilasettecento/00

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.
La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.
Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matteotti, 11/E - 25050 Erbusco BS
tel. 333 5765372 - fax 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

14. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri,
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°5634

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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☑ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☑ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☑ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☑ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☑ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☑ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☑ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☑ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☑ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☑ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Geom. CAVALLERI MAURO Collegio Geometri di Brescia n° 5634

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 13/05/2015

Geom. Mauro Cavalleri
Via Marino, 11/E 25030 Erbusco (BS)
tel. 333 5763372 - fax 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e35ff5e0df7a7e51

15. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici
4. Atti notarili
5. Visure storiche e schede catastali
6. Estratto mappa catastale
7. Titoli autorizzativi
8. Ispezioni telematiche
9. Elaborati grafici
10. Certificati di Stato Famiglia
11. Documenti Agenzia delle Entrate
12. Certificato di Destinazione Urbanistica

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e55ff5e0df7a7e51

ALLEGATO - 1

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 145/14 riunita alla n.1384/14

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matino, 11/E - 25050 Erbusco (BS)
tel_ 333 5765372 - fax_ 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

LOTTO 1 (appartamento all'interno della corte)

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.
A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione e il contesto, le dotazioni o le mancanze ecc. si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario differente per abitazione e pertinenze tenendo conto dello stato di manutenzione.
Il valore unitario al mq. è determinato da un complessivo giudizio medio sul grado di commerciabilità del cespite e tiene particolarmente conto dei seguenti fattori :

FATTORI DEPREZZAMENTO
Mancanza dell'agibilià in quanto scaduti i termini delle concessioni
Necessità di opere di completamento
Mancanza di accesso diretto al fondo

FATTORI DI APPETIBILITA'
Appetibilità della zona prevalentemente residenziale;
Dimensioni dotazioni e finiture.

Il valore è condizionato anche dal fatto che necessitano opere di completamento per ottenere l'agibilità. Nello specifico sono ancora da completare le finiture di alcuni locali al piano interrato nonché l'istallazione del parapetto sul lato nord e ovest del porticato.
Per quanto riguarda la piscina per caratteristiche e vetustà viene valutata a corpo applicando un valore unitario che appare equo in euro 25.000,00.

LOTTO 1 - foglio 44, mappale 419

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
abitazione piano terra	220,00	100%	220,00

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
portico	88,80	30%	26,64
taverna	57,75	70%	40,43
cantine/lavanderia/ripostigli	98,75	40%	39,50
autorimessa	140,75	50%	70,38
area esterna fino alla sup. principale	220,00	10%	22,00
area esterna oltre la sup. principale	1646,00	3%	49,38

Totale Superficie Ragguagliata	mq.	468,32

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65ff5e0df7a7e51

	(mq.)	valore (euro/mq.)	prezzo (euro)
Valore Lotto 1	468,32	€ 1.650,00	€ 772.728,00
piscina esterna		a corpo	€ 25.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica			-€ 15.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale			-€ 1.000,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 1			€ 781.728,00
QUOTA ESECUTATO		1	€ 781.728,00
VALORE DI MERCATO QUOTA LOTTO 1 arrotondato			€ 781.700,00

LOTTO 2 (appartamenti da ristrutturazione)

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.
A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche del lotto, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione e il contesto, le dotazioni o le mancanze ecc. si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario differente per abitazione e pertinenze tenendo conto dello stato di manutenzione.
Il valore unitario al mq. è determinato da un complessivo giudizio medio sul grado di commerciabilità del cespite e tiene particolarmente conto dei seguenti fattori :

FATTORI DEPREZZAMENTO
Lotto intercluso non accessibile direttamente.

FATTORI DI APPETIBILITA'
Appetibilità della zona a carattere residenziale.

LOTTO 2- Fg. 44 mapp. 418

superficie lotto	mq.	944,00

	(mq.)	valore (euro/mq.)	prezzo (euro)
superficie lotto	944,00	€ 100,00	€ 94.400,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica			€ -
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale			€ -
VALORE DI MERCATO LOTTO 2			€ 94.400,00
VALORE DI MERCATO QUOTA LOTTO 2 arrotondato			€ 94.400,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via [illegible]
tel_333 5763372 - fax_030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee09e6e65f5e0df7a7e51

ALLEGATO – 2

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1154 / 2014

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
Via Matino, 11/E - 25080 Erbusco (BS)
tel_ 333 5765372 - fax_ 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65ff5e0df7a7e51

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Preso atto che il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerato che, nel quesito formulato dal Sig. Giudice Dott. G. Sabbadini, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo", si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa dettata dalla procedura esecutiva.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive in fase d'asta;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 10% per quanto riguarda il Lotto 1 e del 15% per il lotto 2; quest'ultimo infatti trattandosi di lotto intercluso allo stato dei luoghi può essere venduto esclusivamente insieme al lotto 1 configurando di fatto una condizione di mercato di Monopolio Bilaterale in quanto la posizione e la intrasferibilità genera situazioni di monopolio dal lato dell'offerta e dal lato della domanda.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Geom. Mauro Cavalleri
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Firmato Da: CAVALLERI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d120840ee0f9e6e65f5e0d7a7e51