

# 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. 432/2020

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott. Foppa Vicenzini Davide**

**Anagrafica**

Creditore precedente:

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato

**VANZO MARIO**

Con Studio in P.zza Matteotti, 12 – Cap. 25015

Comune di DESENZANO d.G (BS)

Tel + 39 030 9991445

Fax+ 39 030 9991390

Pec: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Esperto incaricato

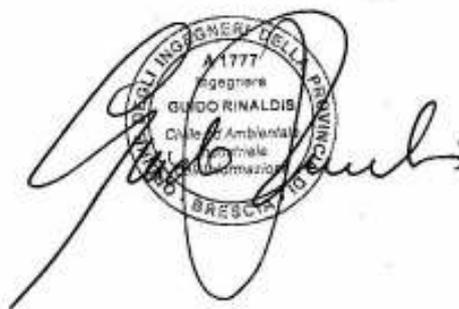
**Dott. Ing. Guido Rinaldis**

Via Della Palazzina n° 24/B  
Città 25124 Brescia  
CF RNLGDU59M26B157I  
P.IVA 03273740179  
Tel 030347685  
Fax 030347685  
Cell 3356098756  
Mail guidorinaldis@libero.it  
Pec guido.rinaldis@ingpec.eu

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 1777  
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia nr. 738



Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto : 24/11/2020  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 09/12/2020  
Data della consegna del rapporto di valutazione : 23/03/2021  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 31/03/2021

**INDICE RELAZIONE:**

- LOTTI E PROBLEMATICHE pag. 03
- LOTTO 1 pag. 09
- LOTTO 2 pag. 42
- LOTTO 3 pag. 75
- LOTTO 4 pag. 108
- LOTTO 5 pag. 141
- LOTTO 6 pag. 174
- LOTTO 7 pag. 207
- LOTTO 8 pag. 240
- LOTTO 9 pag. 273
- LOTTO 10 pag. 306
- LOTTO 11 pag. 339
- LOTTO 12 pag. 366
- LOTTO 13 pag. 393
- LOTTO 14 pag. 424

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTE E PROBLEMATICHE

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
01	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.1 e P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub.26 - A/2 NCT fg.18 map. 603 sub. 111 - C/6	€ 150.000,00	€ 120.000,00

### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8A) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo, preventivate per complessivi € 36.000,00 e che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 1** (pari a 24,008), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 864,69.

### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8A) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 1** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a € 1.953,30.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
02	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.terra e P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub 9 - A/10 NCT fg.18 map. 603 sub. 54 - C/2 NCT fg.18 map. 603 sub. 108 - C/6	€ 119.000,00	€ 95.000,00

### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi (All.4A) reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi. Nello specifico l'unità immobiliare di cui al sub. 9 dell'immobile staggito, è attualmente difforme per quanto concerne lo stato di fatto: infatti sono state realizzate, in difformità del titolo edilizio, nuove suddivisioni interne (difformità sanabili).

Per le difformità sanabili riscontrate, risulterà necessaria una pratica edilizia (CILA); si ritiene corretto omettere la stima per il ripristino delle irregolarità sopra illustrate (totalmente a carico del conduttore, come da contratto, risultando in obbligo di restituire l'immobile come consegnato in origine); per tale incombenza, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio di € 500,00;

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8B) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo, preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 2** (pari a 17,669), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 636,08.

### IRREGOLARITA' CATASTALI:

- dalle visure telematiche del 10/12/20 eseguite (All.1B), per quanto attiene alla planimetria catastale dell'immobile di cui al sub.9 dell'immobile staggito **Lotto 2** adibito a negozio/ufficio, si riscontra una
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



difficoltà nella rappresentazione dei locali che sono stati realizzati nel centro estetico, pertanto risulta necessaria una variazione catastale 'rettifica elaborato planimetrico' per una riacquisizione corretta degli allegati, per un costo stimato in **€ 500,00**.

#### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8B) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 2** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a **€ 264,41**.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
03	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 100 - C/6	€ 6.000,00	<b>€ 5.000,00</b>

#### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8C) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 3 (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a **€ 40,50**.

#### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8C) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 3** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a **€ 146,46**.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
04	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 97 - C/6	€ 7.500,00	<b>€ 6.000,00</b>

#### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8D) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 4 (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a **€ 40,50**.

#### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8D) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 4** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a **€ 45,58**.



LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
05	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 83 - C/6	€ 6.000,00	€ 5.000,00

**IRREGOLARITA' EDILIZIE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8E) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00 che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 5 (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 40,50.

**SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8E) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - Lotto 5 - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a € 45,58.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
06	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 71 - C/6	€ 6.000,00	€ 5.000,00

**IRREGOLARITA' EDILIZIE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8F) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 6 (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 40,50.

**SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8F) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - Lotto 6 - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a € 45,58.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
07	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 70 - C/6	€ 6.000,00	€ 5.000,00

**IRREGOLARITA' EDILIZIE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8G) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 7 (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 40,50.

corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 7** (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a **€ 40,50**.

#### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (**All.8G**) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 7** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a **€ 45,58**.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
08	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 68 - C/6	€ 6.000,00	<b>€ 5.000,00</b>

#### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (**All.8H**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 8** (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a **€ 40,50**.

#### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (**All.8H**) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 8** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a **€ 45,58**.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
09	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 65 - C/6	€ 6.000,00	<b>€ 5.000,00</b>

#### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (**All.8I**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00 che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 9** (pari a 1,125), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a **€ 40,50**.

#### SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (**All.8I**) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - **Lotto 9** - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a **€ 45,58**.



LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
10	Carpinedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub. 51 - C/2	€ 5.000,00	€ 4.000,00

**IRREGOLARITA' EDILIZIE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8L) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 10 (pari a 0,759), si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 27,32.

**SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE:**

- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8L) che il proprietario (ora esecutato) dell'immobile staggito - Lotto 10 - è debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale per gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, di una somma pari a € 30,75.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
11	Carpinedolo (Bs) Via Cesare Abba angolo Via del Colombarone <u>Strada interna di Lottizzazione</u>	NCT fg.18 map. 1009 - EU <u>Consistenza = 444 mq</u>	€	€

**PROBLEMATICHE:**

dalle ricerche in Comune con accesso agli atti, il Lotto 11 in questione, costituito da una STRADA INTERNA DI COMPLETAMENTO, compresa nelle opere di urbanizzazione primaria del P.L. Colombarone e di cui alla Convenzione Urbanistica allegata (All.4), risulta essere ad oggi asservita all'uso pubblico, ma contrariamente agli obblighi riportati in Convenzione e nelle premesse del successivo atto di impegno unilaterale per manutenzione di area pubblica (All.4), **non risulta essere ancora ceduto gratuitamente al Comune di Carpinedolo**, risultando a tutti gli effetti di piena proprietà dell'esecutato, ma oggettivamente, a parere del sottoscritto, **il lotto 11 non risulta vendibile senza creare pregiudizio al potenziale acquirente; si è quindi deciso di stralciare l'immobile del Lotto 11 dall'asta immobiliare legata ai beni in regime di esecuzione immobiliare, rimandando ogni altra decisione al Giudice dell'Esecuzione.**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
12	Carpinedolo (Bs) Via Cesare Abba <u>Piazzale parcheggio</u>	NCT fg.18 mapp.li 756, 759, 761, 754, 752 <u>Consistenza = 2.678 mq</u>	€	€

**PROBLEMATICHE:**

dalle ricerche in Comune con accesso agli atti, il lotto 12 in questione, costituito dal PIAZZALE PARCHEGGIO ED AREA A VERDE ANNESSA realizzato come standard del P.L. Colombarone e di cui

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



alla Convenzione Urbanistica allegata (All.4), risulta essere ad oggi asservito all'uso pubblico, ma contrariamente agli obblighi riportati in Convenzione, non risulta essere ancora ceduto gratuitamente al Comune di Carpenedolo, risultando a tutti gli effetti di piena proprietà dell'esecutato: per contro non si è reperita documentazione agli atti presso l'Amministrazione comunale circa gli obblighi della medesima e di cui all'art.6.I relativamente alle modalità della cessione gratuita di dette opere, obbligando l'Amministrazione a richiedere il passaggio di proprietà entro sei mesi dalla data di collaudo delle opere (non si è reperito tale collaudo); comunque, oggettivamente, a parere del sottoscritto, **il lotto 12 non risulta vendibile senza creare pregiudizio al potenziale acquirente; si è quindi deciso di stralciare l'immobile del Lotto 12 dall'asta immobiliare legata ai beni in regime di esecuzione immobiliare, rimandando ogni altra decisione al Giudice dell'Esecuzione.**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
13	Carpenedolo (Bs) Via Cesare Abba <u>Area rispetto</u> <u>Cascina Astori</u>	NCT fg.18 mapp.li 755, 758, 760, 762 <u>Consistenza = 590 mq</u>	€ 12.000,00	<u>€ 9.600,00</u>

**PROBLEMATICHE:**

dagli atti di provenienza per l'acquisto del bene (All.3A), il lotto 13 in questione, costituito da un'area urbana non pavimentata di forma trapezoidale posta fronte alla cascina Astori e parallelamente al piazzale a parcheggio di cui al lotto 12 precedente, pur inserito urbanisticamente in area residenziale edificabile (All.5A), **risulta essere gravato da servitù e vincoli di inedificazione**; pertanto, pur essendo vendibile, **è stato sensibilmente sottostimato, come evidenziato in All.6D.**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
14	Carpenedolo (Bs) Via Capomonte Cabina Enel	NCT fg.2 map. 348 - D/1 mq 20	€ 5.000,00	<u>€ 4.000,00</u>

**PROBLEMATICHE:**

Il lotto 14 in questione consta di un locale tecnico a destinazione cabina elettrica per l'utilizzo della distribuzione dell'energia elettrica a tutto il Comparto "D3",

Dalle ricerche in Comune con accesso agli atti, relativamente al lotto in questione non si sono reperiti permessi edificatori e elaborati grafici, risultando comunque un manufatto edificato all'interno del Comparto "D3" dove si sono realizzati due edifici a destinazione terziaria e commerciale.

Il sottoscritto ha per tempo inviato una pec alla Società Enel distribuzione, la quale risulta essere l'utilizzatore della cabina, ma la richiesta di documentazione e informazioni su eventuali contratti con vincoli che impedissero o creassero pregiudizi sulla vendita dell'immobile, è rimasta inevasa.



## **Identificazione del lotto**

### **LOTTO 1 di 14**

Descrizione sintetica	Alloggio quadrilocale a destinazione residenziale a pianta rettangolare, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni uno con vasca l'altro con doccia, ripostiglio, tre camere da letto, terrazza e balcone di pertinenza, ubicato al piano primo del condominio "OMISSIS" di quattro piani fuori terra; cantina e posto auto coperto ubicati nel piano autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano primo.
Identificativi catastali	<p>- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 26 Piano S1-1</u>, Categoria A/2                      Classe 5 Consistenza 7 vani Sup.catastale 135 mq Rendita Catastale Euro 524,20 (abitazione+cantina);</p> <p>- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 111 Piano S1</u> Categoria C/6                      Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto);</p> <p>- <i>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 115 Piano T-1 (Bene Comune Non Censibile ai sub.....da 1 al 58 compresi – Portico, ballatoio);</i></p> <p>- <i>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116 Piano S1- T1-2-3 (Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi –corte- scala-camminamento al piano interrato – vani tecnici);</i></p>
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Divisibile rispetto al posto auto coperto, <u>non risultando quest'ultimo di pertinenza dell'alloggio</u> , ma essendo decisamente più appetibile l'acquisto di quest'ultimo con il posto auto annesso, il sottoscritto ha preferito annetterlo al <b>Lotto 1</b> di vendita.

**Più probabile valore in libero mercato** € **150.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **120.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di un alloggio residenziale quadrilocale con annessa cantina e posto auto coperto al piano autorimessa interrata; l'alloggio, è ubicato al piano primo di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e da un piano interrato collegato da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello ad apertura automatizzata (**All.2A vista n.15**) dalla Via Zonta e un altro ingresso dalla Via Cesare Abba, ove dal corsello di accesso carraio (**All.2A viste n.16 e n.17**) si accede sia alla cantina (**All.2A vista n.19**) che il posto auto di proprietà annesso (**All.2A vista n.18**), oltre che da un piazzale laterale a parcheggio ad uso pubblico e aree a verde comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.116 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (**All.4**).



La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso pedonale al civico 5 del fabbricato avviene tramite cancello in ferro, accessibile dal piazzale a parcheggio pubblico posto a Sud del complesso. Superato il cancello pedonale d'ingresso, si accede nel cortile interno ove sono ubicati la corte comune, il vano scale come corpo esterno e l'ascensore comune contrapposto (**All.2A viste n.ri 01-02**) da cui si accede, verso l'alto, al piano primo tramite ballatoio comune (**All.2A vista n.03**), alla terrazza di proprietà e a mezzo di porta finestra di ingresso (**All.2A vista n.04**) all'unità immobiliare oggetto di perizia, e verso il basso, al piano interrato, che ospita l'autorimessa comune (**All.2A viste n.16-17**) con il posto auto e la cantina (**All.2A viste n.18-19**).

L'alloggio, che si affaccia sui lati Est e Ovest con finestre in legno e scuri in legno a libro, gode di una sufficiente ventilazione e soleggiamento; **lo stato interno di conservazione dell'edificio è sufficiente**; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere un quadrilocale composto da soggiorno (**All.2A viste n.ri 05-06**), cucina abitabile (**All.2A vista n.07**), disimpegno (**All.2A vista n.08**), bagno con vasca (**All.2A vista n.09**), bagno con doccia (**All.2A vista n.10**), ripostiglio (**All.2A vista n.11**), due camere matrimoniali (**All.2A viste n.12-13**), camera singola (**All.2A vista n.14**), terrazza e balcone di proprietà (**All.2A vista n.03**).

Le finiture interne sono di bassa qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in piastrelle in ceramica; il portoncino di ingresso è del tipo in legno, le porte interne sono in legno verniciato, i serramenti di chiusura in legno verniciato con vetro isolato.

Il riscaldamento è a metano, autonomo con aereazione nei locali tramite condutture e bocche a soffitto, produzione di acqua calda e sanitaria con caldaia murale a gas metano (ubicata nel locale disimpegno), impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono dell'epoca di costruzione, quindi vetusti, ma funzionanti (si rileva il mancato aggiornamento della manutenzione della caldaia).

Le condizioni dell'unità immobiliare staggita al piano primo denotano un sufficiente stato di manutenzione.

**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in un discreto stato di manutenzione e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

**Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di livello commisurabile all'edilizia economico popolare, unitamente alla vetustà del medesimo (23 anni), conferiscono una sufficiente commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 27
- 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 31
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 32
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 1**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile .....	14
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	19
3. Audit documentale e Due Diligence .....	25
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	25
3.2 Rispondenza catastale .....	28
3.3 Verifica della titolarità .....	30
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	32
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	33
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	34
7. Analisi estimativa .....	35
8. Riepilogo dei valori di stima .....	39
9. Dichiarazione di rispondenza .....	40
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	41
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

### Allegati al rapporto di valutazione

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>**

**Localizzazione<sup>2</sup>**

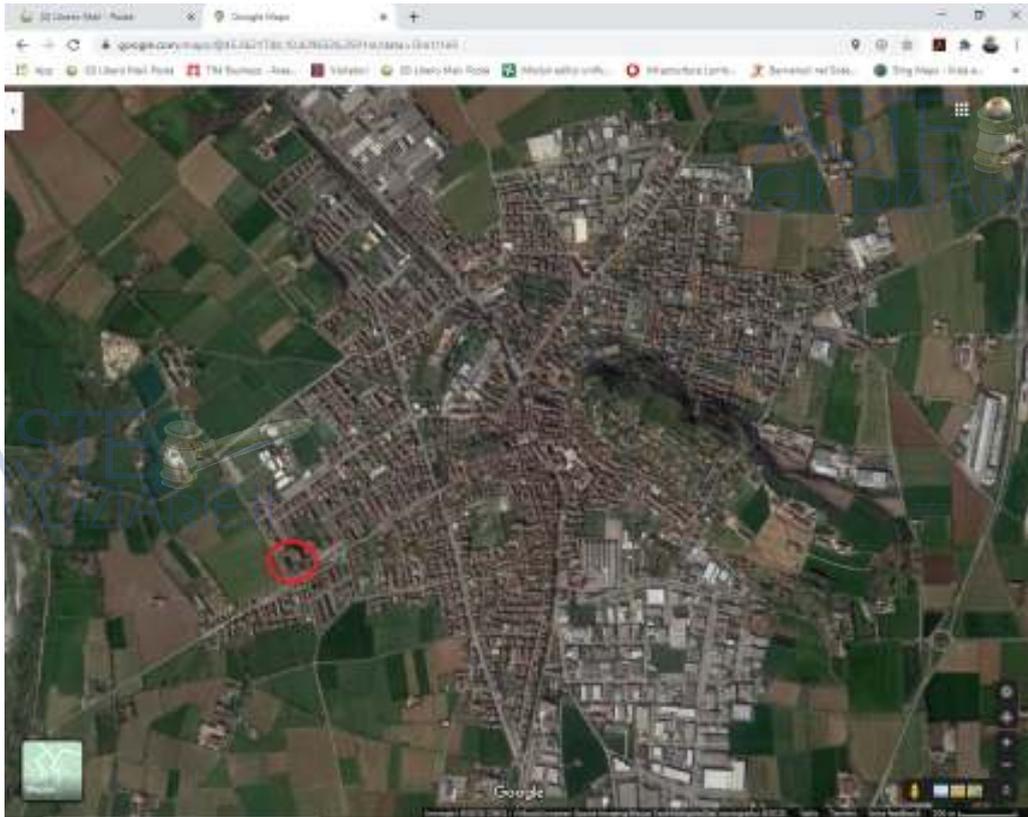
- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

**Zona**

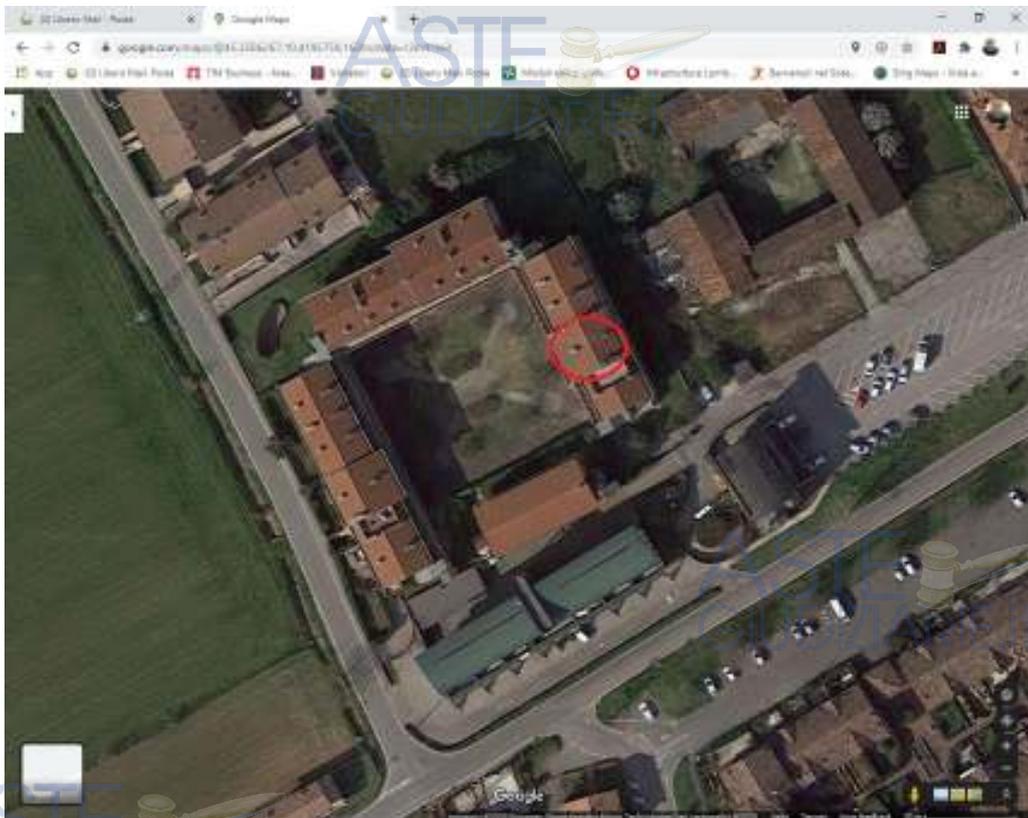
- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale



## Mappa geografica



## Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto
- posto auto scoperto
- cantina
- altro





## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : TELAIO IN C.A.             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : PREDALLES E LATEROCEMENTO  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : FALDE                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : MURI IN LATERIZIO          |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | :                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità       | : TAVOLATI                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | : IN LEGNO                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | : IN LEGNO                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : CERAMICA                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : GENERATORE DI CALORE A GAS |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : CON ELEMENTI IN CERAMICA   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             | : AUTONOMO                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : AUTONOMO                   |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | :                            |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | :                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | :                            |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | :                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne         | : INTONACO                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : 04+INTERRATO               |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | :                            |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1**

**DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>**

L'alloggio, posto al piano primo del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso, è composto da:

- locale soggiorno, con affaccio tramite porte finestre a Ovest (**All. 2A viste n.ri 03, 04, 05, 06**);
- locale cucina abitabile, con affaccio su balcone di proprietà tramite porta finestra a Est (**All. 2A vista n. 07**);
- locale disimpegno zona notte (**All. 2A vista n. 08**);
- locale camera da letto matrimoniale con affaccio tramite portafinestra a Ovest (**All. 2A vista n. 12**);
- locale camera da letto matrimoniale con affaccio tramite portafinestra a Est (**All. 2A vista n. 13**);
- locale camera da letto singola con affaccio tramite portafinestra a Est (**All. 2A vista n. 14**);
- locale bagno wc con vasca (**All. 2A vista n. 09**);
- locale bagno wc con doccia (**All. 2A vista n. 10**);
- locale ripostiglio (**All. 2A vista n. 11**);

Viene annesso, oltre alla cantina (**All.2A vista n.19**) un posto auto coperto di proprietà (**All.2A vista n.18**) ubicato al piano interrato autorimessa, con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello (**All.2A viste n.15-16**).

**Identificazione catastale<sup>31</sup>**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 603<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterni 26 e 111 |

**Confini**

- Indicare i confini catastali (sub.26)
- Nord Particella 603 Sub. 25
  - Sud Particella 603 Sub. 27
  - Est Particella 603 Sub. 116 corte comune
  - Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo   | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:                     | Collaboratore  |
|  | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020 |  |



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà (D.P.R. n.138/98)**

Superficie principale m<sup>2</sup> 121,00

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	<u>22,00</u>	<u>30</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	<u>22,00</u>	<u>30</u> %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	<u>9,00</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>12,00</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	____,____	____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 142,45**



### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano PRIMO (1)
- Ascensore PRESENTE
- n.servizi N. 2 SERVIZIO IGIENICO



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>43</sup> PRIMO (1)

- Ascensore<sup>44</sup>



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) 23

- N. servizi<sup>45</sup>

- 02
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 23



### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale



Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>60</sup>  
 Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>  
 Medio<sup>64</sup>  
 Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>  
 Medio<sup>68</sup>  
 Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

**Altro**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sui fronti Est e Ovest, risultando sufficientemente ventilato e soleggiato.

Le condizioni dell'alloggio denotano un sufficiente stato di manutenzione interna.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in sufficiente stato di manutenzione.



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>



#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### 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 (All.4A)

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività

Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Certificato Abitabilità (All.4A)

Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.116 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021 e 09/03/2021



### Situazione urbanistica

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico   | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente P.G.T. <u>variante generale (All.5A)</u>   |
|   | <input type="checkbox"/> Adottato  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione<br><u>Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)</u> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori       | <input checked="" type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto   |

### Limitazioni urbanistiche

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

### Altro

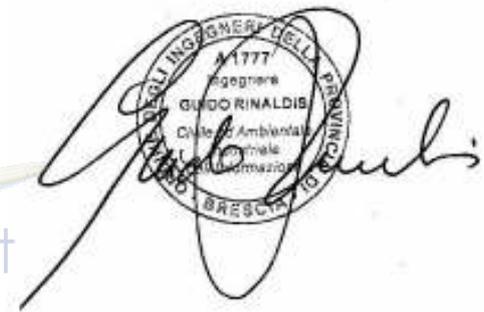


## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni:
- l'Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8A) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili.

- No
- Si

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00 (All.8A) che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 1 (pari a 24,008), si stimano in **€ 864,69**.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18**

Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **26** Categoria **A/2** Classe **5** Consistenza **7 vani** Rendita € **524,20**

Sub. **111** Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **115** B.C.N.C. Portico,ballatoio

Sub. **116** B.C.N.C. Corte, scala, camminamento al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**All.1A**)

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile

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



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



#### Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1 ]

Parte: indicare la quota [ \_\_\_/\_\_\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



## Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesì  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:  
 Occupato :

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione (copia contratto All.9A)

- Tipo di contratto: di locazione firmato in data 01/05/2016  
 €/anno 4.800,00 (€ 400,00/mese x 12 mesi)  
 Rata: mensile anticipata  
 Durata in anni: 4 tacitamente rinnovabile per altri 4  
 Scadenza contratto: 30/04/2020 (rinnovato tacitamente fino al 30/04/2024)  
 Estremi registrazione: 26/05/2016 AL N.4048 SERIE 3T UFF. AGENZIA ENTRATE BS 2

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

- Sì  
 No se No perché

: si stima un valore locativo (rif. OMI 1/2020 Res. normale) pari a:

**S.netta = 132,00 mq; €/mq 3,45 (media); Canone = 132,00 x 3,45 =**

**€ 455,40/mese x 12 = € 5.464, 80/anno; comunque non risulta vile, infatti:**

**- canone minimo (ex art. 2923, comma 3, codice civile) = € 5.465 x 2/3 =**

**€ 3.643,00 < € 4.800,00+ AGG. ISTAT (circa € 110,00) da contratto**

Indicare se 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 (gg/mm/aa):

- pec in data 27/01/2021, risposta in data 04/02/2021 (All.9A);



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 1, per un debito verso l'amministrazione condominiale "OMISSIS" (All.8A) relativo agli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 1.953,30.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente all'alloggio residenziale Lotto 1, il medesimo è risultato occupato da un affittuario con contratto di locazione regolarmente registrato (All.9A); avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio "OMISSIS" Sig. OMISSIS, il quale rispondeva in data 03/02/2021 e 22/02/2021 (All.8A).

In data 27/01/2021 inviavo pec all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2 per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto dell'Esecuzione, confermando con risposta in data 04/02/2021 (All.9A), relativamente all'immobile del Lotto 1, l'esistenza di un contratto di affitto regolarmente registrato.

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6A

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**



### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>

Dei costi <sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico



*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



## Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2020**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

## **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa I).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6A**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 132,17 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.180,00 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di uffici in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 1.053,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

### **Cost approach (Analisi Estimativa II).**

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione; tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

**Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 01/14**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **26** - cat. **A/2** , Classe **5** , consistenza **7 vani** e rendita **€ 524,20**

Subalterno **111** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita **€ 16,11**

Subalterno **115** Bene Comune Non Censibile – Portico, ballatoio

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistica matematica** viene di fatto quantificato in **€ 150.000,00** dicendosi Euro **centocinquantamila/00** (vedasi analisi estimativa, **All.6A**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 120.000,00** dicendosi Euro **centoventimila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 1)**

- 1A. LOTTO 1 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - ALLOGGIO PIANO PRIMO, CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA.
- 2A. LOTTO 1 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - ALLOGGIO PIANO PRIMO, CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI.
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702.
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 03/06/1987 REP. 71185.
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6A. LOTTO 1 - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO, ANALISI DEI COSTI
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8A. LOTTO 1 - ALLOGGIO PIANO PRIMO, CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS.." - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE GESTIONI 2019 E 2020 - MANCATA CONFORMITA' NORME VV.F AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA
- 9A. LOTTO 1 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - ALLOGGIO PIANO PRIMO, CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO - CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 26/05/2016 AL N.4048 SERIE 3T UFF. AGENZIA ENTRATE BS 2 STIPULATO IL 01/05/2016 E SCADENTE IL 30/04/2020, TACITAMENTE RINNOVABILE PER ANNI 4 - VERIFICA RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA ENTRATE



## Identificazione del lotto

### LOTTO 2 di 14

Descrizione sintetica      Unità immobiliare a destinazione commerciale/direzionale composto da negozio/ufficio al piano terra, attualmente occupato da attività di centro estetico, per una altezza interna pari a H=3 m, con vetrine in affaccio sul lato Ovest, locale bagno con antibagno e con accesso diretto a Ovest su porticato e corte pedonale comune, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra: cantina e posto auto coperto annessi sono ubicati nel piano autorimessa interrata.

Ubicazione      Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano terra.

Identificativi catastali      - Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 9 Piano T, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup.catastale 101 mq, Rendita Catastale Euro 639,12 (attività commerciale);  
- Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 54 Piano S1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Sup.catastale 10 mq, Rendita Catastale Euro 14,41 (cantina);  
- Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 108 Piano S1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto);

- *Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 115 Piano T-1 (Bene Comune Non Censibile ai sub.....da 1 al 58 compresi – Portico, ballatoio);*

- *Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116 Piano S1- T1-2-3 (Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi –corte- scala-camminamento al piano interrato – vani tecnici);*

Quota di proprietà      1/1

Diritto di proprietà      Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile : Divisibile rispetto al posto auto coperto e alla cantina, non risultando questi ultimi di pertinenza dell'unità commerciale/direzionale, ma essendo decisamente più appetibile l'acquisto di quest'ultima con il posto auto e la cantina annessa, il sottoscritto ha preferito comprenderli al Lotto 2 di vendita.

**Più probabile valore in libero mercato**      € **119.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**      € **95.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità commerciale/direzionale, attualmente occupata da attività di centro estetico, con annessa cantina e posto auto coperto al piano autorimessa interrata; l'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e da un piano interrato collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.



Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.116 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso pedonale al centro estetico al civico 5 del fabbricato avviene tramite cancello in ferro, accessibile dal piazzale a parcheggio pubblico posto a Sud del complesso. Superato il cancello pedonale d'ingresso, si accede nel cortile interno ove sono ubicati la corte comune, il porticato lungo il quale si sviluppano alcune unità commerciali, i vani scale come corpi esterni e ascensori comuni contrapposti dai quali si accede, verso il basso, al piano interrato, che ospita l'autorimessa comune (All.2B vista n.11) con il posto auto e la cantina (All.2B viste n.12-13).

Giunti in fondo al porticato, l'ultima unità commerciale del corpo Ovest ospita il centro estetico in oggetto a cui si accede internamente tramite porta a vetri ricavata nella vetrina a Ovest (All.2B, vista 01) con serramento in alluminio con altezza interna pari a H=3m, il quale gode di una buona ventilazione e soleggiamento in quanto, come sopra descritto, l'immobile risulta con doppio affaccio sui lati Ovest ed Est.

La distribuzione interna al piano terra dell'unità commerciale adibita a centro estetico, difforme rispetto al progetto assentito (All.4A) e messe in opera dal conduttore e in obbligo contrattuale di rimuovere la diversa distribuzione alla conclusione del contratto di affitto, risulta eseguita da pareti in cartongesso con altezza minore rispetto al soffitto, composta da una sala di ingresso e attesa clienti (All.2B, vista 02), un locale adibito a box ufficio (All.2B, vista 03), una prima sala accoglienza clienti (All.2B, vista 04), altri box allestiti per il trattamento estetico (All.2B, viste 05 e 06), bagno con antibagno ciechi regolarmente autorizzati (All.2B, viste 07 e 08).

Le finiture interne sono di media qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, la pavimentazione in piastrelle in grès porcellanato; i serramenti esterni di chiusura in alluminio e vetro termophan.

Il riscaldamento con termosifone nel locale bagno e ventilconvettori a mobiletto nel resto dei locali, e la produzione di acqua calda sanitaria risultano con generatore di calore a muro alimentato a gas (All.2B, vista 10); gli impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono dell'epoca di costruzione, quadro elettrico conforme alle normative (All.2B, vista 09).

**Lo stato interno di conservazione dell'immobile è discreto, con il regolare funzionamento degli impianti a servizio dell'unità immobiliare.**

In generale, le condizioni dell'unità immobiliare staggita al piano terra denota complessivamente un discreto stato di manutenzione e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche delle unità immobiliari del lotto, lo collocano in una fascia del mercato di livello commisurabile all'edilizia commerciale/direzionale di discreto livello, conferiscono una discreta commerciabilità all'immobile.



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 60
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 62
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 64
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 65
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 2**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



**Indice - Lotto 2**

1. Inquadramento dell'immobile .....	47
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	52
3. Audit documentale e Due Diligence .....	58
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	58
3.2 Rispondenza catastale .....	61
3.3 Verifica della titolarità .....	63
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	65
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	66
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	67
7. Analisi estimativa .....	68
8. Riepilogo dei valori di stima .....	72
9. Dichiarazione di rispondenza .....	73
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	74
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	
<b>Allegati al rapporto di valutazione</b>	

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

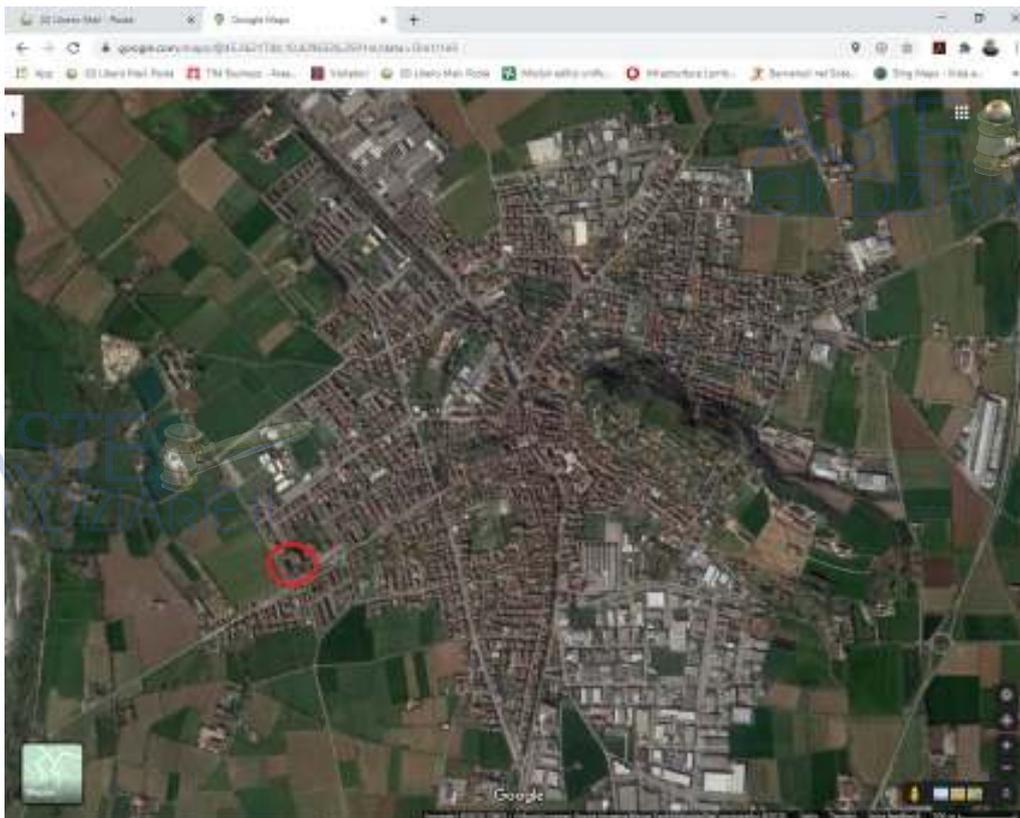
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

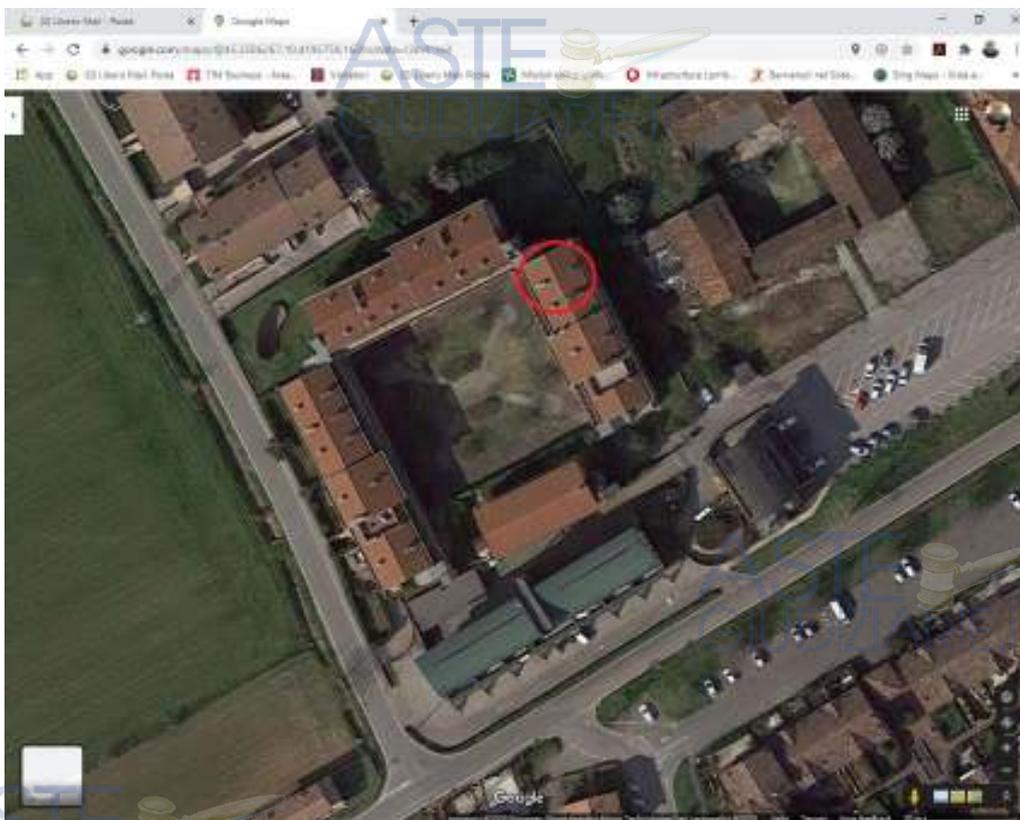
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro UNITA' COMMERCIALE



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : TELAIO IN C.A.               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : PREDALLES E LATEROCEMENTO    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : FALDE                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : MURI IN LATERIZIO            |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | :                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità       | : CARTONGESSO                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | : IN ALLUMINIO                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | : IN LEGNO                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : GRES PORCELLANATO E CERAMICA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : GENERATORE DI CALORE A GAS   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : CON ELEMENTI IN CERAMICA     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             | : AUTONOMO                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | :                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : ARIA                         |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | :                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | :                              |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | :                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne         | : INTONACO E TINTEGGIATURA     |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : 04                           |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | :                              |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2****DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>****Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>**

L'unità commerciale, posta al piano terra del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale "OMISSIS" corpo Est, viene descritta nel seguente modo:

giunti in fondo al porticato, l'ultima unità commerciale del corpo Ovest ospita il centro estetico in oggetto a cui si accede internamente tramite porta a vetri ricavata nella vetrina a Ovest (**All.2B, vista 01**) con serramento in alluminio con altezza interna pari a H=3m, il quale gode di una buona ventilazione e soleggiamento in quanto, come sopra descritto, l'immobile risulta con doppio affaccio sui lati Ovest ed Est.

La distribuzione interna al piano terra dell'unità commerciale adibita a centro estetico, difforme rispetto al progetto assentito (**All.4A**) e messe in opera dal conduttore e in obbligo contrattuale di rimuovere la diversa distribuzione alla conclusione del contratto di affitto, risulta eseguita da pareti in cartongesso con altezza minore rispetto al soffitto, composta da una sala di ingresso e attesa clienti (**All.2B, vista 02**), un locale adibito a box ufficio (**All.2B, vista 03**), una prima sala accoglienza clienti (**All.2B, vista 04**), altri box allestiti per il trattamento estetico (**All.2B, viste 05 e 06**), bagno con antibagno ciechi regolarmente autorizzati (**All.2B, viste 07 e 08**).

Sono annesse all'unità commerciale un posto auto e una cantina, entrambe ubicate nell'autorimessa interrata sottostante il fabbricato.

Vengono annessi all'unità commerciale una cantina e un posto auto coperto di proprietà (**All.2B viste n.12 e 13**) ubicato al piano interrato autorimessa comune (**All.2B vista n.11**), con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

**Identificazione catastale<sup>31</sup>**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 603<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterni 9, 54 e 108 |

**Confini**

Indicare i confini catastali (sub.9)

- Nord Particella 603 Sub. 116 corte comune
- Sud Particella 603 Sub. 10
- Est Particella 603 Sub. 116 corte comune
- Ovest Particella 603 Sub. 115 corte comune

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore  |
|  | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020 e 13/01/2021

**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà (D.P.R. n.138/98)**

Superficie principale	m <sup>2</sup>	<u>100,00</u>	
Superficie secondarie			Indice mercantile <sup>35</sup>
<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	<u>9,00</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>12,00</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	___ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 108,25**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>60</sup>  
 Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>  
 Medio<sup>64</sup>  
 Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>  
 Medio<sup>68</sup>  
 Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

**Altro**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sui fronti Est e Ovest, risultando sufficientemente ventilata e soleggiata.

Le condizioni dell'unità commerciale/direzionale denotano un discreto stato di manutenzione interna.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in sufficiente stato di manutenzione.



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (**All.4A**)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (**All.4A**)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.116 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021 e 09/03/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro

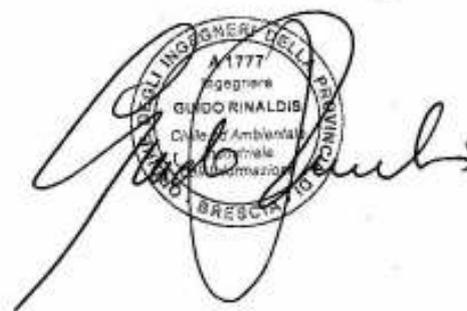


## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni:
- sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi, reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi. Nello specifico l'unità immobiliare di cui al sub. 9, è attualmente difforme per quanto concerne lo stato di fatto: infatti sono state realizzate, in difformità del titolo edilizio, nuove suddivisioni interne (difformità sanabili).
- Per le difformità sanabili riscontrate, risulterà necessaria una pratica edilizia (CILA); si ritiene corretto omettere la stima per il ripristino delle irregolarità sopra illustrate (totalmente a carico del conduttore, come da contratto di locazione in essere - All.9B, risultando in obbligo di restituire l'immobile come consegnato in origine).
- l' Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8B) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

No

Si

**Note:** Per l'espletamento della pratica edilizia, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio di **€ 500,00**.

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00 (All.8B) che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al Lotto 2 (pari a 17,669), si stimano in **€ 636,08**.



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio <b>18</b>			Sezione <b>NCT</b>	particella <b>603</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>9</b>	Categoria <b>A/10</b>	Classe <b>2</b>	Consistenza <b>4,5 vani</b> Rendita € <b>639,12</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>54</b>	Categoria <b>C/2</b>	Classe <b>3</b>	Consistenza <b>9 mq</b> Rendita € <b>14,41</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>108</b>	Categoria <b>C/6</b>	Classe <b>1</b>	Consistenza <b>12 mq</b> Rendita € <b>16,11</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>115</b>	B.C.N.C.	Portico,ballatoio	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>116</b>	B.C.N.C.	Corte, scala, camminamento al piano interrato, vani tecnici	

Documentazione visionata (All.1B)

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

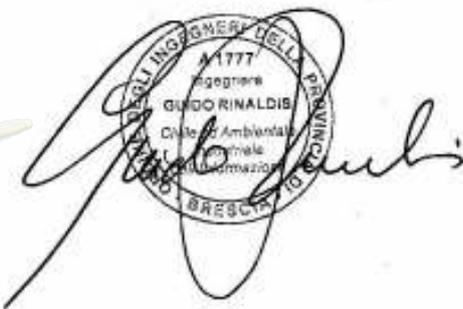
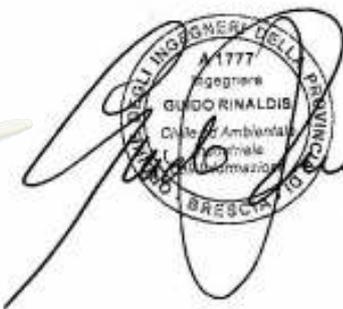


**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- dalle visure telematiche del 10/12/20 eseguite (All.1B), per quanto attiene alla planimetria catastale dell'immobile di cui al sub.9 adibito a negozio/ufficio, si riscontra una difformità nella rappresentazione dei locali che sono stati realizzati nel centro estetico, pertanto risulta necessaria una variazione catastale 'rettifica elaborato planimetrico' per una riacquisizione corretta degli allegati.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

**Note :**

- risulta necessaria una variazione catastale 'rettifica elaborato planimetrico' per una riacquisizione corretta degli allegati, per un importo sommario, indicativo e non probatorio in **€ 500,00**.







### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356

- Quota di proprietà  Intera [1/1 ]  
 Parte: indicare la quota [ \_/\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omissi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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: di locazione firmato in data 1/10/2012  
 €/anno 7.862,00 (€ 655,17/mese x 12 mesi)  
 Rata: n.4 trimestrali anticipate € 1.965,50/rata  
 Durata in anni: 6 tacitamente rinnovabile per altri 6  
 Scadenza contratto: 01/10/2018 (tacitamente rinnovato fino al 01/10/2024)  
 Estremi registrazione: 29/10/2012 Ag. Entrate, Uff. BS1, N.4599 - serie 3

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

- Si: si stima un valore locativo (rif. OMI 1/2020 Terziario normale) pari a:  
**S.netta = 89,00 mq; €/mq 5,40 (max); Canone mercato = 89,00 x 5,40 =**  
**€ 480,60/mese x 12 = € 5.767, 20/anno < € 7.862,00 + AGG. ISTAT da**  
**contratto**

Indicare se 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 (gg/mm/aa):  
- pec in data 27/01/2021, risposta in data 04/02/2021 (All.9B);



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 2, per un debito verso l'amministrazione condominiale "OMISSIS" (All.8B) relativo agli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 264,41.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al CENTRO ESTETICO Lotto 2, il medesimo è risultato occupato da un affittuario con contratto di locazione regolarmente registrato (All.9B); avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio "OMISSIS" Sig. OMISSIS, il quale rispondeva in data 03/02/2021 e 22/02/2021 (All.8B).

In data 27/01/2021 inviavo pec all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2 per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto dell'Esecuzione, confermando con risposta in data 04/02/2021 (All.9B), relativamente all'immobile del Lotto 2, l'esistenza di un contratto di affitto regolarmente registrato.

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6B

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2020**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa I).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia



immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6B**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 92,21 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.089,14 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di negozi/uffici in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 1.100,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

### **Cost approach (Analisi Estimativa II).**

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezzario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione; tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

**Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 02/14**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **9** - cat. **A/10** , Classe **2** , consistenza **4,5 vani** e rendita € **639,12**

Subalterno **54** - cat. **C/2** , Classe **3** , consistenza **9 mq** e rendita € **14,41**

Subalterno **108** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **115** Bene Comune Non Censibile – Portico, ballatoio

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato,  
vani tecnici

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **119.000,00** diconsì Euro **centodiciannovemila/00** (analisi estimativa **All.6B**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **95.000,00** diconsì Euro **novantacinquemila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 2)**

- 1B. LOTTO 2 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA, CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA.
- 2B. LOTTO 2 - UNITA' COMMERCIALE P.TERRA, CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI.
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702.
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185.
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6B. LOTTO 2 - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO, ANALISI DEI COSTI
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8B. LOTTO 2 - UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA - CANTINA E POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE GESTIONI 2019 E 2020 - MANCATA CONFORMITA' NORME VV.F AUTORIZZAZIONE CONDOMINIALE INTERRATA.
- 9B. LOTTO 2 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - CENTRO ESTETICO PIANO TERRA - CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 29/10/2012 AL N.4599 SERIE 3 UFF. AGENZIA ENTRATE BS 1, STIPULATO IL 01/10/2012 E SCADENTE IL 30/09/2018, TACITAMENTE RINNOVABILE PER ANNI 6 - VERIFICA RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA ENTRATE



**Identificazione del lotto****LOTTO 3 di 14**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>parcheggio</u> composta da <u>singolo posto auto coperto</u> sito al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 100 Piano S1 Categoria C/6</u> Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto); - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116 Piano S1- T1-2-3 (Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici);</u>
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **6.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **5.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a posto auto coperto al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "I Meridiani", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.116 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2C viste n.1 e n.2**) e al il posto auto oggetto di stima (**All.2C vista n.3**).

**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 93
- 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 98
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 3**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



**Indice - Lotto 3**

1. Inquadramento dell'immobile .....	80
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	85
3. Audit documentale e Due Diligence .....	91
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	91
3.2 Rispondenza catastale .....	94
3.3 Verifica della titolarità .....	96
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	98
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	99
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	100
7. Analisi estimativa .....	101
8. Riepilogo dei valori di stima .....	105
9. Dichiarazione di rispondenza .....	106
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	107
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

**Allegati al rapporto di valutazione**

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>**

**Localizzazione<sup>2</sup>**

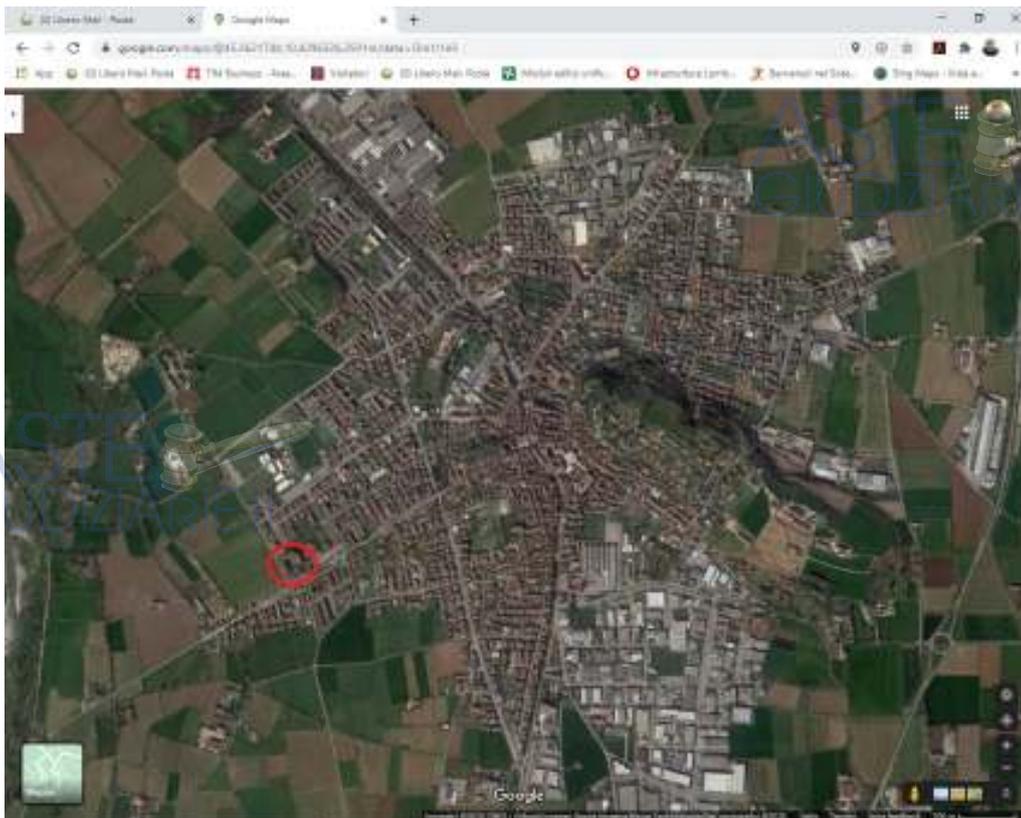
- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

**Zona**

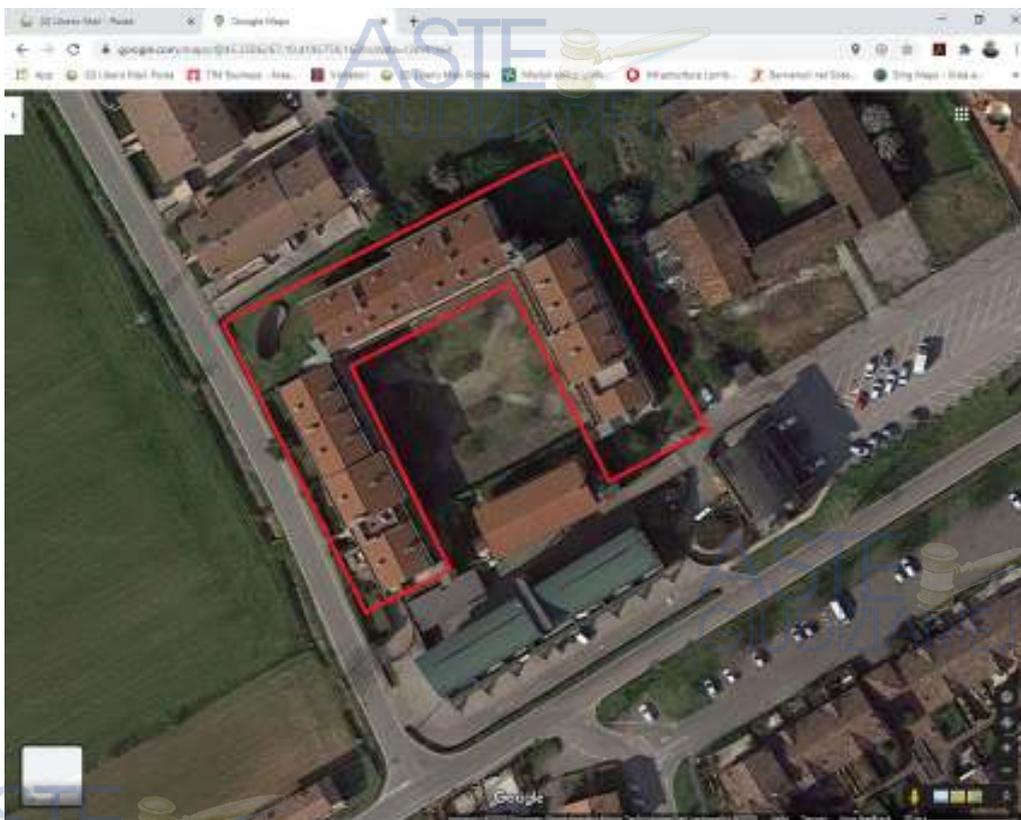
- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale



### Mappa geografica



### Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro





## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : | TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : | PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : | FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : | MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : | 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 3

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale "OMISSIS", viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2C vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO EST con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



Comune Censuario CARPENEDOLO

Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT  
 Fg.18, Particella 603  
 Subalterno 100

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.100)

- Nord Particella 603 Sub. 99  
 Sud Particella 603 Sub. 101  
 Est Particella 603 Sub. 116 corte comune  
 Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune



### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Diretto in loco  Solo esterno

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>12,00</u>	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 12,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (**All.4A**)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (**All.4A**)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.116 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro



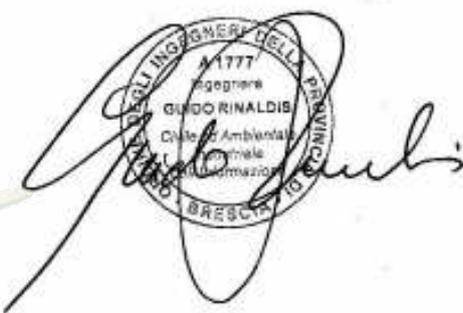
## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (All.8C) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 3** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18**

Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **100** Categoria **C/6** Classe **1**

Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **116** B.C.N.C.

Corte, scala, camminamento  
al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**All.1C**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale  
di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

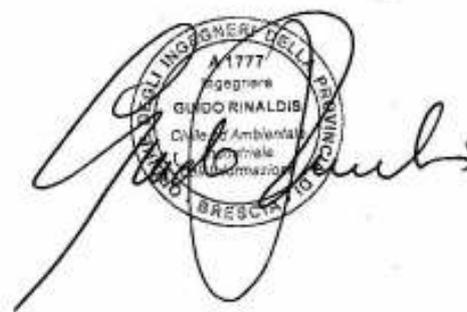


**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Cognome', 'Nominativo', and 'BRESCIA'.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 2, per un debito verso l'amministrazione condominiale "OMISSIS" (All.8C) relativo agli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 146,46.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 3, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio "OMISSIS" Sig. OMISSIS, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8C).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 03/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **100** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici



Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsì Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsì Euro **cinquemila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 3)**

- 1C. LOTTO 3 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2C. LOTTO 3 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTI 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8C. LOTTO 3 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA



## Identificazione del lotto

### LOTTO 4 di 14



Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>parcheeggio</u> composta da <u>singolo posto auto coperto</u> sito al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 97 Piano S1 Categoria C/6</u> Classe 1 Consistenza 15 mq Sup.catastale 15 mq Rendita Catastale Euro 20,14 (posto auto);  - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116 Piano S1- T1-2-3 (Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici);</u>
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **7.500,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **6.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a posto auto coperto al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.116 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2D viste n.1 e n.2**) e al il posto auto oggetto di stima (**All.2D vista n.3**).



**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 126
- 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 131
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 4**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 4

1. Inquadramento dell'immobile .....	113
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	118
3. Audit documentale e Due Diligence .....	124
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	124
3.2 Rispondenza catastale .....	127
3.3 Verifica della titolarità .....	129
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	131
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	132
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	133
7. Analisi estimativa .....	134
8. Riepilogo dei valori di stima .....	138
9. Dichiarazione di rispondenza .....	139
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	140
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	
<b>Allegati al rapporto di valutazione</b>	

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

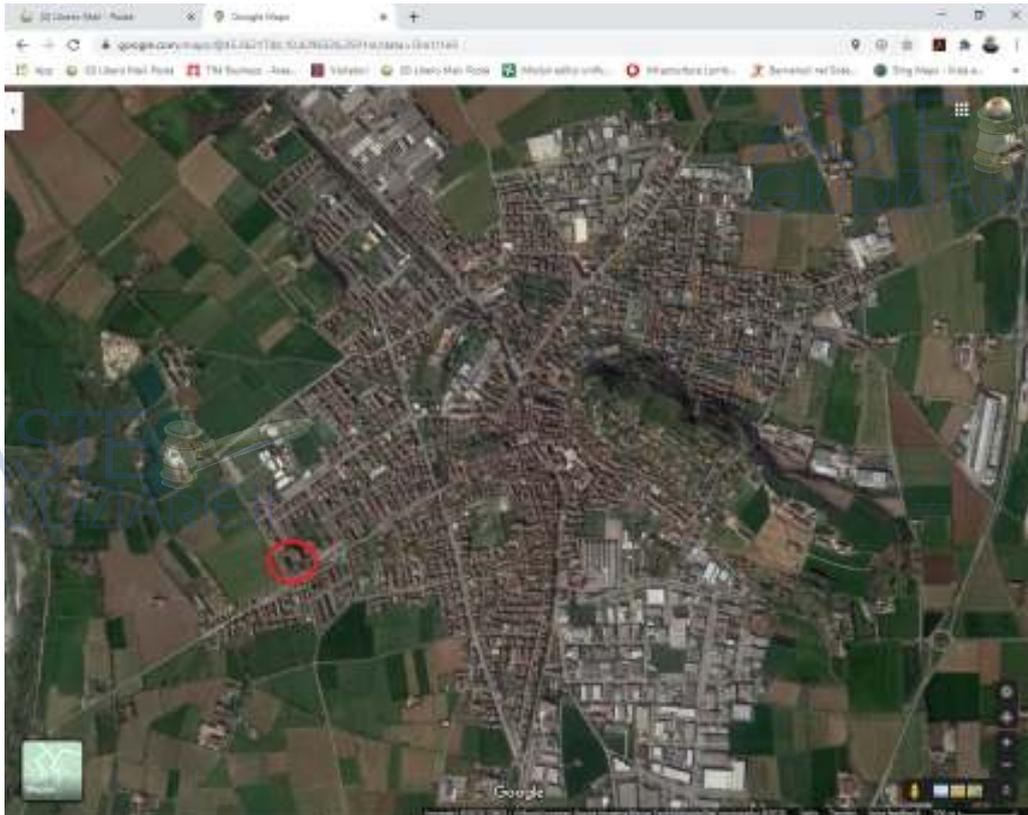
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

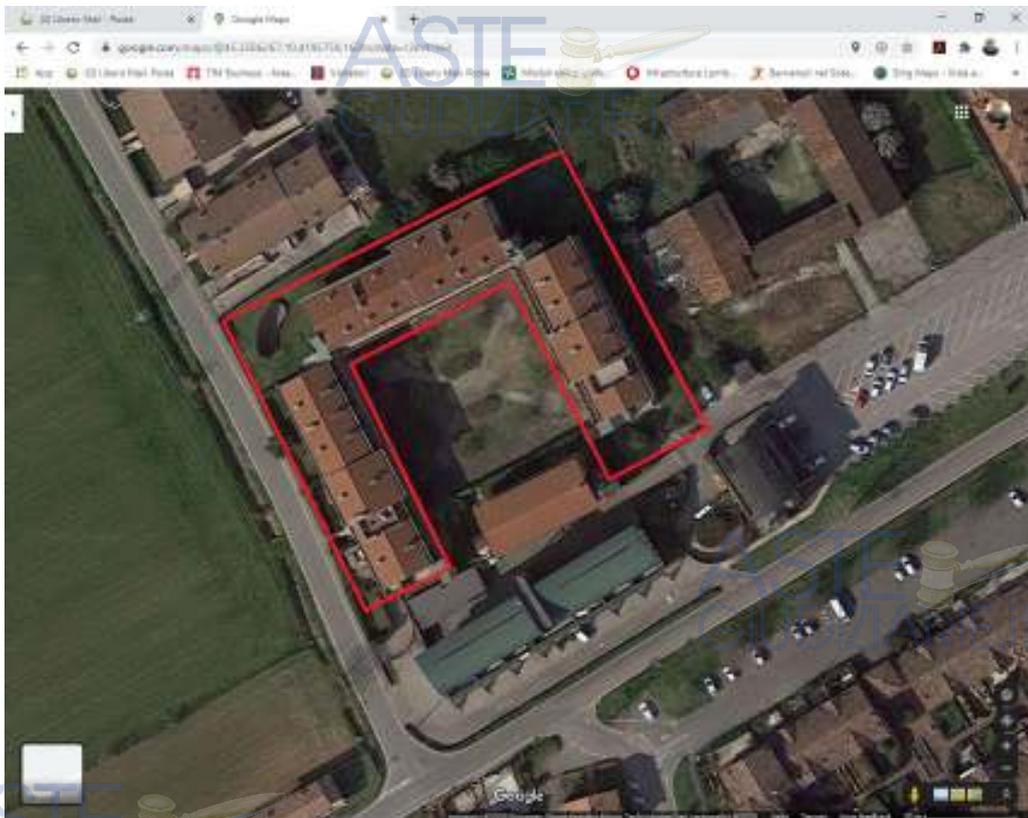
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare fabbricato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : | TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : | PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : | FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : | MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : | 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 4

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale "OMISSIS", viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2D vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 603<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 97 |

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.97)

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord Particella 603 Sub. 116 corte comune  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud Particella 603 Sub. 116 corte comune   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est Particella 603 Sub. 116 corte comune   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune |



### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore  |
|  | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>15,00</u>	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 15,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_



Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (All.4A)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (All.4A)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.116 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro



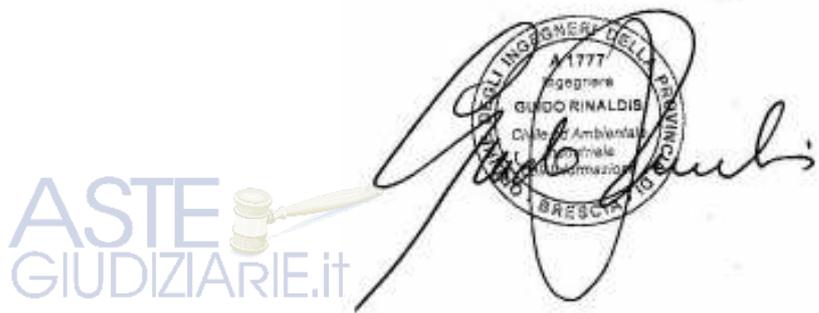
## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio "OMISSIS" ha comunicato (**All.8D**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00 che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 4** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18**

Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **97** Categoria **C/6** Classe **1**

Consistenza **15 mq** Rendita € **20,14**

Sub. **116** B.C.N.C.

Corte, scala, camminamento  
al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**Al.1D**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale  
di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Brescia, No. 1777, with the name GUIDO RINALDIS and the text 'Ingegnere Civile ed Ambientale'. A handwritten signature is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1 ]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 2, per un debito verso l'amministrazione condominiale "OMISSIS" (All.8D) relativo agli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 45,58.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 4, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio "OMISSIS", il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8D).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**



### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 04/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **97** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **15 mq** e rendita € **20,14**

Subalterno **116** - Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici



Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **7.500,00** diconsi Euro **settemilacinquecento/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **6.000,00** diconsi Euro **seimila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 4)**

- 1D. LOTTO 4 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2D. LOTTO 4 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTE 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8D. LOTTO 4 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIZZAZIONE CONDOMINIALE INTERRATA





**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



**Adudit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 159

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 164

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 \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 5**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



**Indice - Lotto 5**

1. Inquadramento dell'immobile .....	146
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	151
3. Audit documentale e Due Diligence .....	157
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	157
3.2 Rispondenza catastale .....	160
3.3 Verifica della titolarità .....	162
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	164
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	165
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	166
7. Analisi estimativa .....	167
8. Riepilogo dei valori di stima .....	171
9. Dichiarazione di rispondenza .....	172
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	173
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

**Allegati al rapporto di valutazione**

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

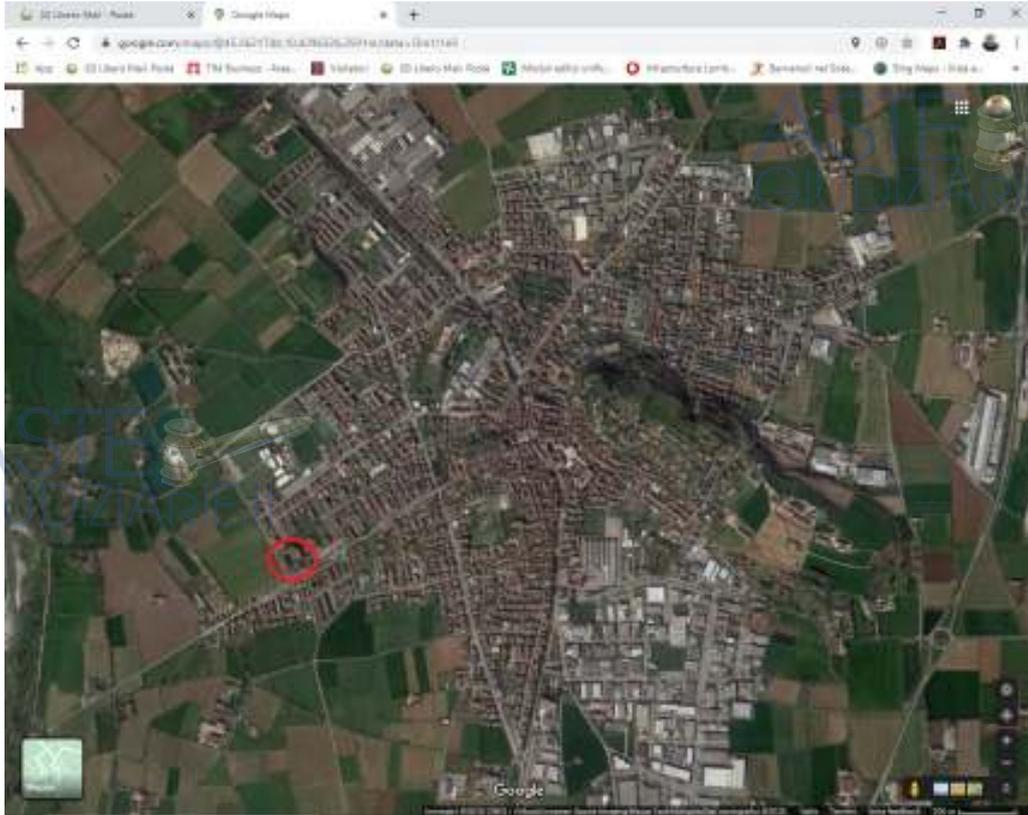
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

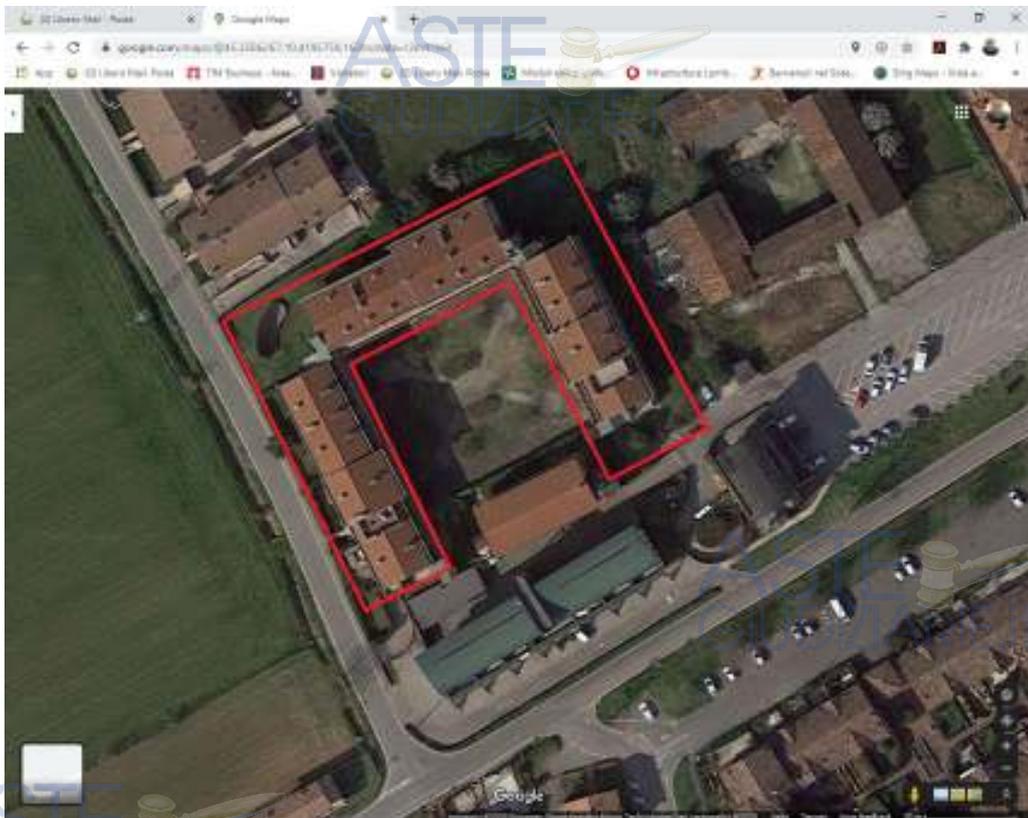
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : | TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : | PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : | FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : | MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : | 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 5

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale “, viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2E vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO NORD con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 603<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 83 |

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.83)

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord Particella 603 Sub. 116 corte comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud Particella 603 Sub. 116 corte comune  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est Particella 603 Sub. 84                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest Particella 603 Sub. 82              |

### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore  |
|  | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	12,00	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale**<sup>42</sup>

m<sup>2</sup> **12,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_



Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (All.4A)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (All.4A)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.116 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

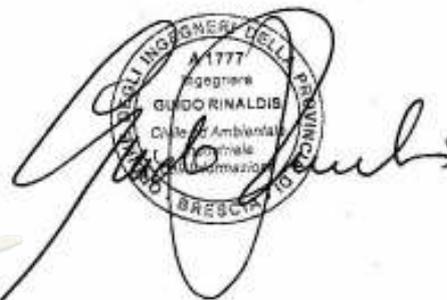
Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio ha comunicato (**All.8E**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 5** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **83** Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **116** B.C.N.C. Corte, scala, camminamento al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**Al.1E**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Civile ed Informatica', and 'BRESCIA'.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1 ]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 5, per un debito verso l'amministrazione condominiale (All.8E) relativo gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 45,58.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 5, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8E).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**



### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì

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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di Stima <sup>81</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione <sup>82</sup>

Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario <sup>84</sup>

Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>

Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 05/14**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **83** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsi Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsi Euro **cinquemila/00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 5)**

- 1E. LOTTO 5 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2E. LOTTO 5 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTE 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8E. LOTTO 5 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO OMISSIS - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA



**Identificazione del lotto**

**LOTTO 6 di 14**



Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>parcheeggio</u> composta da <u>singolo posto auto coperto</u> sito al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 71</u> Piano S1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto);  - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116</u> Piano S1- T1-2-3 ( <u>Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici</u> );
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **6.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **5.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a posto auto coperto al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.117 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2F viste n.1 e n.2**) e al il posto auto oggetto di stima (**All.2F vista n.3**).



**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 192
- 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 197
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 6**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 6

1. Inquadramento dell'immobile .....	179
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	184
3. Audit documentale e Due Diligence .....	190
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	190
3.2 Rispondenza catastale .....	193
3.3 Verifica della titolarità .....	195
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	197
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	198
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	199
7. Analisi estimativa .....	200
8. Riepilogo dei valori di stima .....	204
9. Dichiarazione di rispondenza .....	205
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	206
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

### Allegati al rapporto di valutazione

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

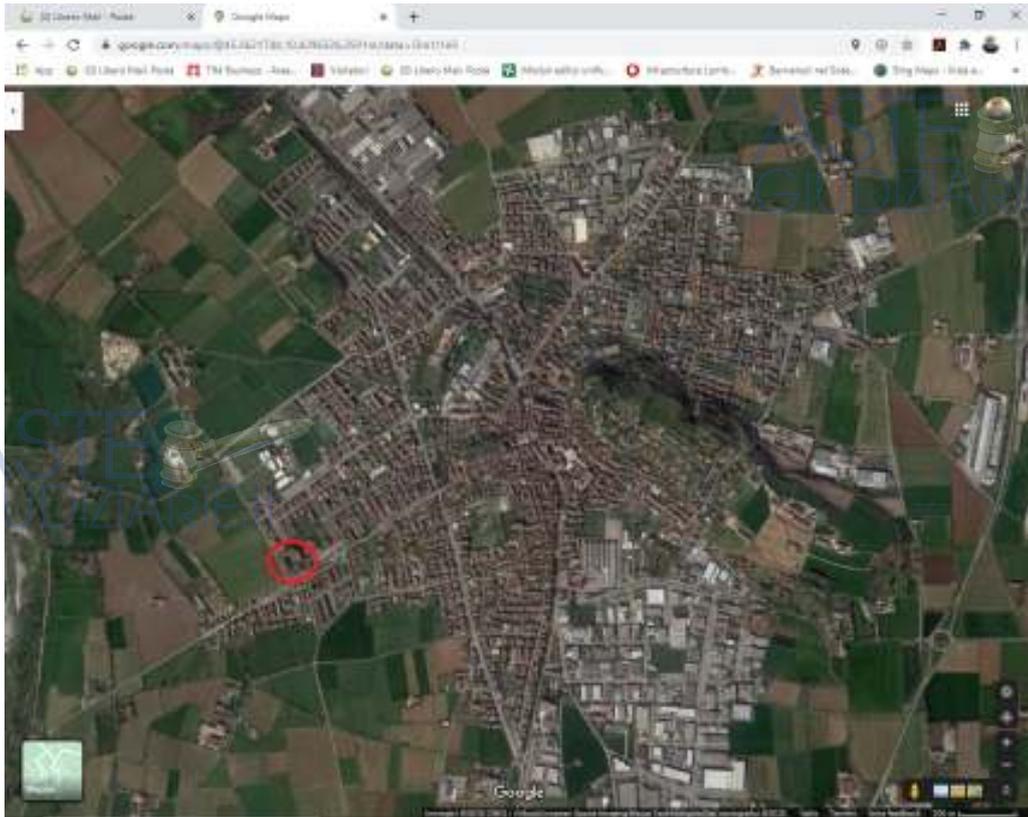
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

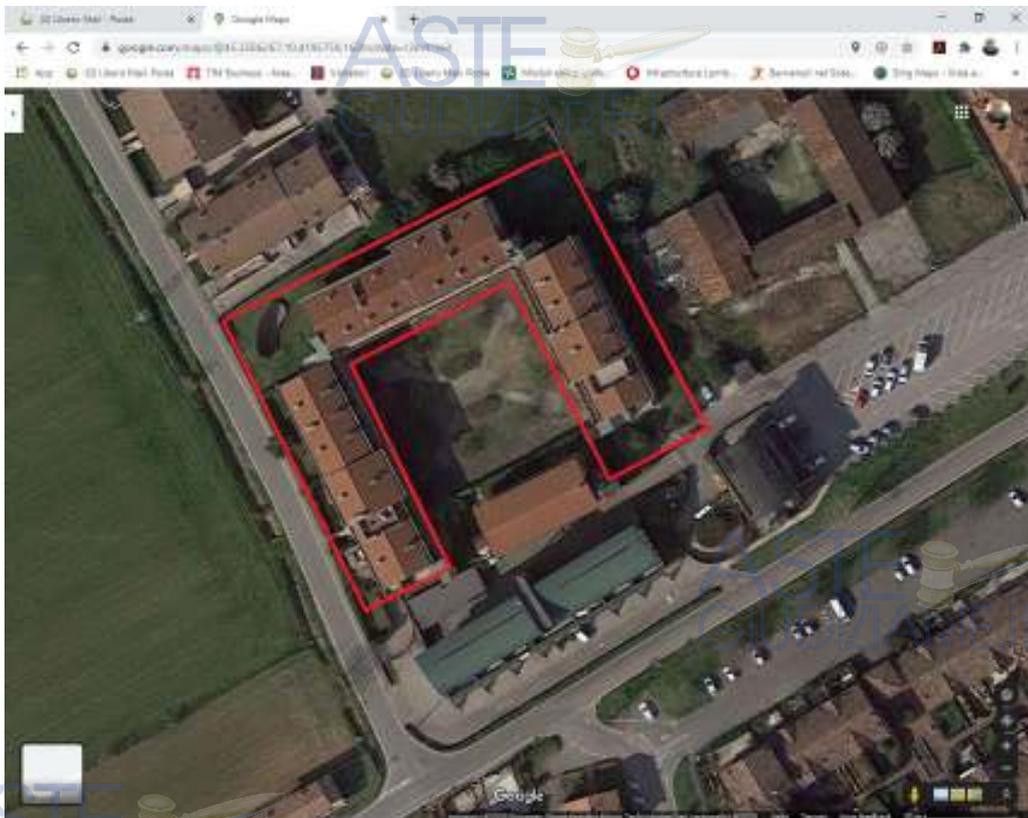
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | :                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | :                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | :                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | :                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | :                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | :                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | :                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | :                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | :                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | :                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 6

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale, viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2F vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO OVEST con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



Comune Censuario CARPENEDOLO

Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT  
 Fg.18, Particella 603  
 Subalterno 71

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.71)

- Nord Particella 603 Sub. 72  
 Sud Particella 603 Sub. 70  
 Est Particella 603 Sub. 116 corte comune  
 Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune



### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Diretto in loco  Solo esterno

Desunto graficamente da:

Collaboratore

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	12,00	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale**<sup>42</sup>

m<sup>2</sup> **12,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_



Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (All.4A)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (All.4A)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.117 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021 e 09/03/2021



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)
- Adottato
- Convenzione Urbanistica
- No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

- 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

### Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

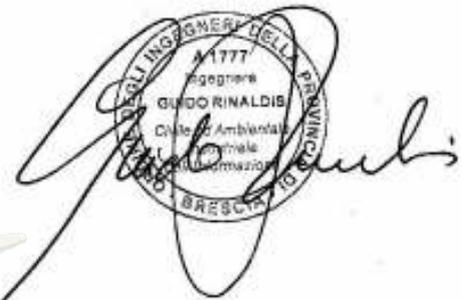
Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio ha comunicato (**All.8F**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 6** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **71** Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **116** B.C.N.C. Corte, scala, camminamento al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**AII.1F**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

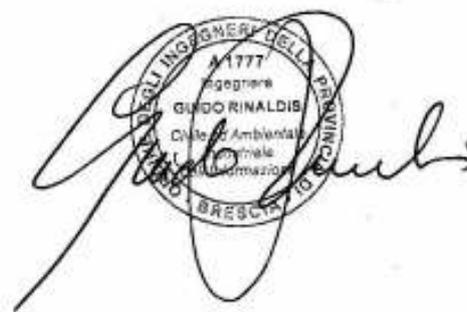


**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Brescia Engineering Order (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia) is visible. The stamp contains the text: "A 1777", "Ingegnere", "GUIDO RINALDIS", "Civile ed Ambientale", "Tribunale", "Informatica", "Brescia". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 6, per un debito verso l'amministrazione condominiale (All.8F) relativo gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 45,58.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 6, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8F).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**



### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 06/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **71** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici



Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsì Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsì Euro **cinquemila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 6)**

- 1F. LOTTO 6 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2F. LOTTO 6 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTI 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "I MERIDIANI" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8F. LOTTO 6 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA



**Identificazione del lotto**

**LOTTO 7 di 14**



Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>parcheeggio</u> composta da <u>singolo posto auto coperto</u> sito al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 70</u> Piano S1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto);  - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116</u> Piano S1- T1-2-3 ( <u>Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici</u> );
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **6.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **5.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a posto auto coperto al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.117 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2G viste n.1 e n.2**) e al il posto auto oggetto di stima (**All.2G vista n.3**).



**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 225
- 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 230
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 7**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 7

1. Inquadramento dell'immobile .....	212
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	217
3. Audit documentale e Due Diligence .....	223
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	223
3.2 Rispondenza catastale .....	226
3.3 Verifica della titolarità .....	228
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	230
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	231
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	232
7. Analisi estimativa .....	233
8. Riepilogo dei valori di stima .....	237
9. Dichiarazione di rispondenza .....	238
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	239
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

### Allegati al rapporto di valutazione

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

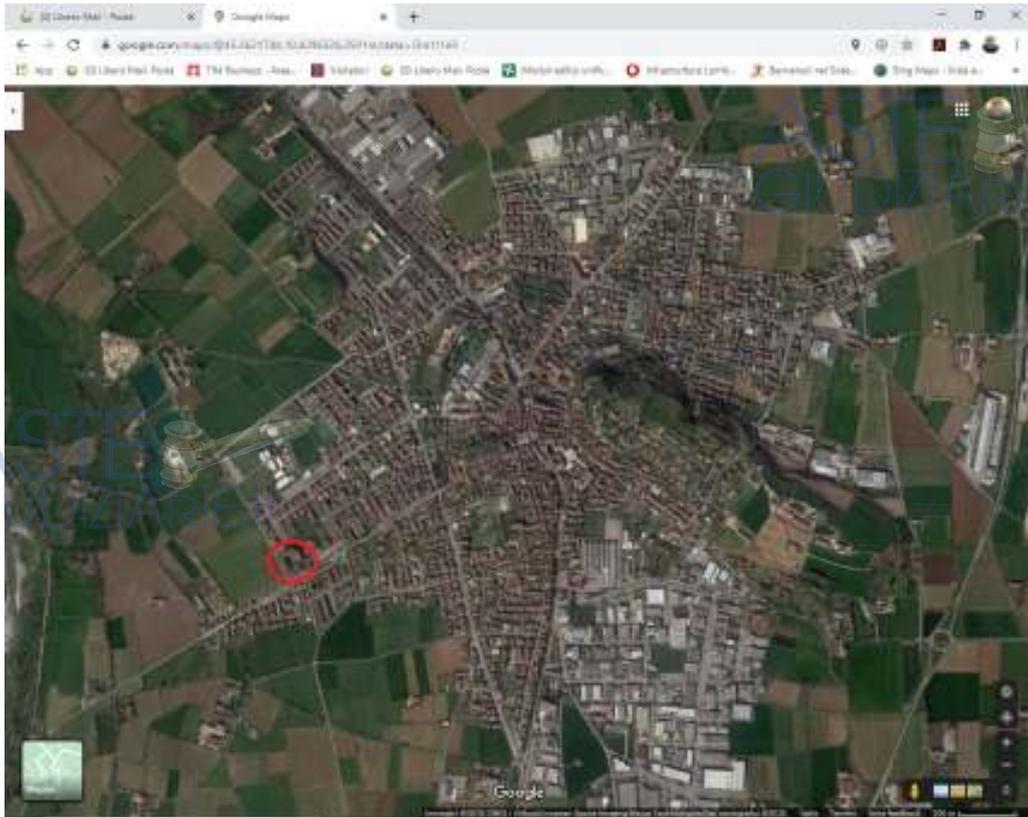
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

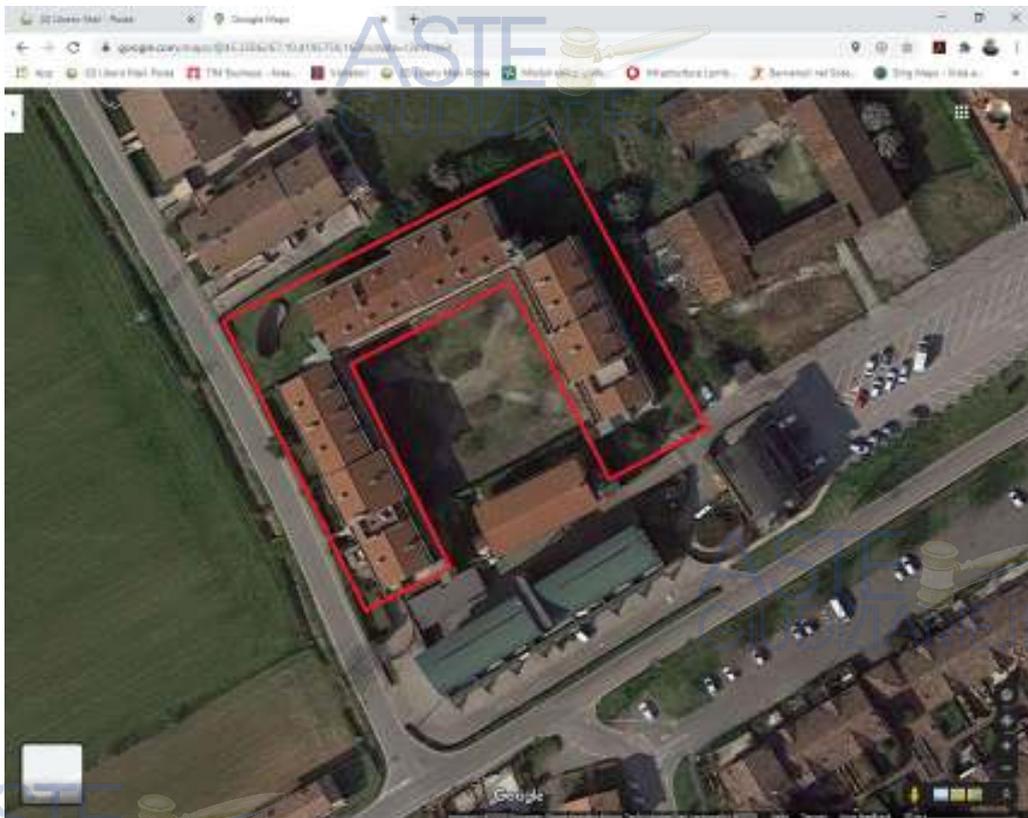
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : | TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : | PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : | FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : | MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : | 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 7

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale, viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2G vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO OVEST con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 603<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 70 |

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.70)

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord Particella 603 Sub. 71                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud Particella 603 Sub. 69                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est Particella 603 Sub. 116 corte comune   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune |



### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore  |
|  | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>12,00</u>	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 12,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (All.4A)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (All.4A)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.117 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021 e 09/03/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPOSTA URBANISTICA

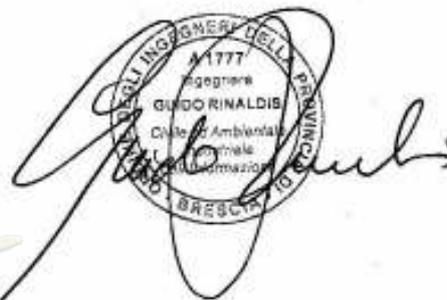
Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio ha comunicato (**All.8G**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



INGEGNERI DELLA PROVINCIA  
1777  
Ingegnere  
GUIDO RINALDIS  
C.N. Ambientale  
C.N. Informatico  
C.N. Edilizia  
Brescia

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

No

Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 7** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18**

Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **70** Categoria **C/6** Classe **1**

Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **116** B.C.N.C.

Corte, scala, camminamento  
al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**All.1G**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale  
di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Brescia, No. 1777, with the name GUIDO RINALDIS and the title Ingegnere. The stamp also lists 'Civile ed Ambientale' and 'Informatica e Informazione'. A handwritten signature is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 7, per un debito verso l'amministrazione condominiale (All.8G) relativo gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 45,58.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 7, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8G).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì  
 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 07/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **70** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici



Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsi Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsi Euro **cinquemila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 7)**

- 1F. LOTTO 7 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO – POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2F. LOTTO 7 – POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE – VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTI 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8F. LOTTO 7 – POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" – COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA



**Identificazione del lotto****LOTTO 8 di 14**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>parcheeggio</u> composta da <u>singolo posto auto coperto</u> sito al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 68 Piano S1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto);</u> - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116 Piano S1- T1-2-3 (Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici);</u>
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **6.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **5.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a posto auto coperto al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.117 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2H viste n.1 e n.2**) e al il posto auto oggetto di stima (**All.2H vista n.3**).



**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



**Adudit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 258
- 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 263
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 8**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 8

1. Inquadramento dell'immobile .....	245
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	250
3. Audit documentale e Due Diligence .....	256
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	256
3.2 Rispondenza catastale .....	259
3.3 Verifica della titolarità .....	261
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	263
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	264
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	265
7. Analisi estimativa .....	266
8. Riepilogo dei valori di stima .....	270
9. Dichiarazione di rispondenza .....	271
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	272
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	
<b>Allegati al rapporto di valutazione</b>	

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

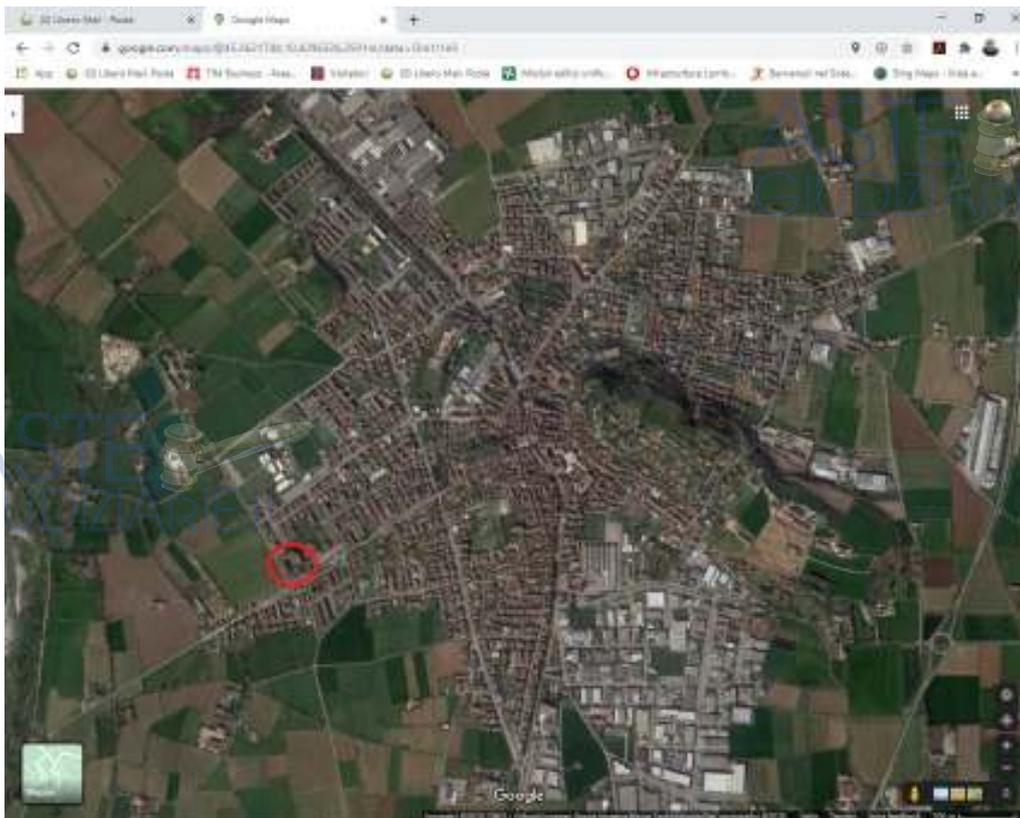
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

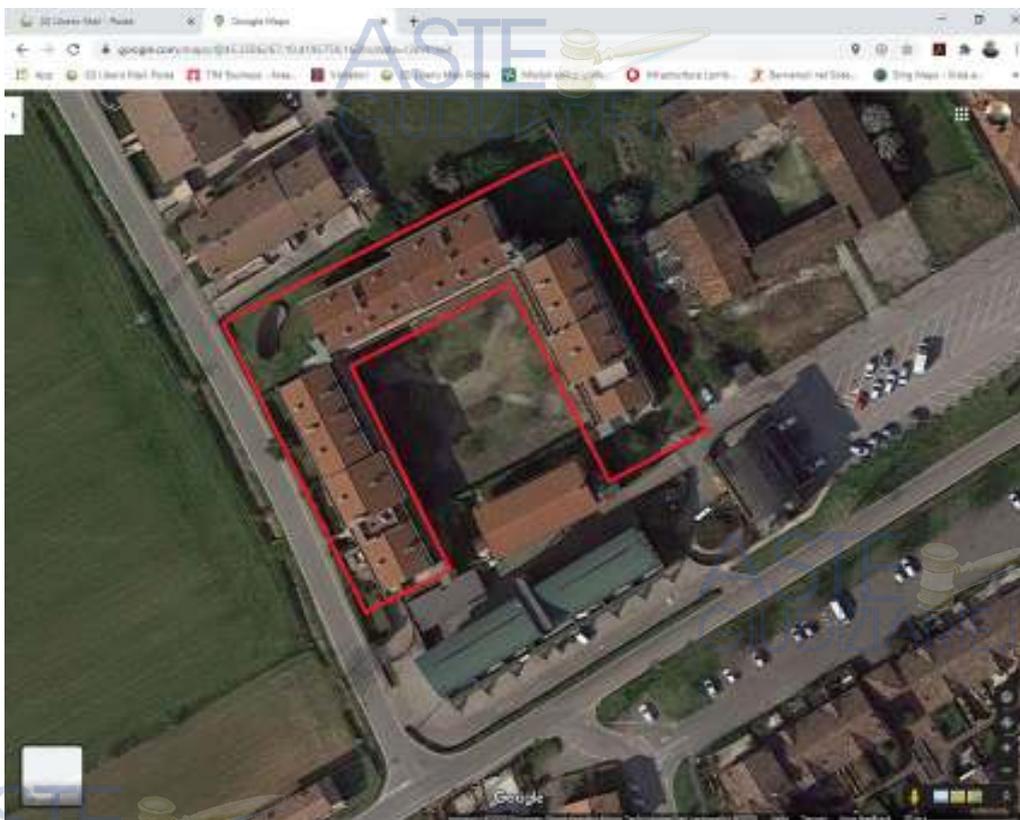
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Mappa geografica



### Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro





## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : | TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : | PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : | FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : | MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : | 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 8

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale, viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2H vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO OVEST con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



Comune Censuario CARPENEDOLO

Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT  
 Fg.18, Particella 603  
 Subalterno 68

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.68)

- Nord Particella 603 Sub. 69  
 Sud Particella 603 Sub. 67  
 Est Particella 603 Sub. 116 corte comune  
 Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune



### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Diretto in loco  Solo esterno  
Collaboratore

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>12,00</u>	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 12,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (**All.4A**)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato Abitabilità (**All.4A**)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.117 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021 e 09/03/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

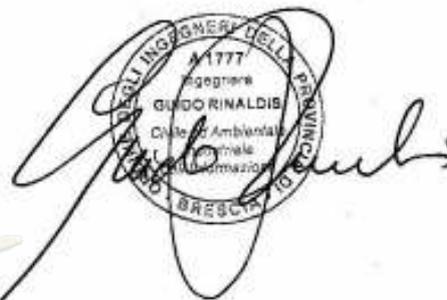
Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio ha comunicato (**All.8H**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

No

Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 8** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18**

Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **68** Categoria **C/6** Classe **1**

Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **116** B.C.N.C.

Corte, scala, camminamento  
al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**All.1H**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale  
di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Civile ed Informatica', and 'BRESCIA'.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

**Note :**



The logo consists of the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font, with a stylized gavel icon to the right of the text.



The logo consists of the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font, with a stylized gavel icon to the right of the text.



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota [ \_/\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 8, per un debito verso l'amministrazione condominiale (All.8H) relativo gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 45,58.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 8, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8H).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**



### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì  
 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 08/14**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **68** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsi Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsi Euro **cinquemila/00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 8)**

- 1H. LOTTO 8 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2H. LOTTO 8 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTE 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8H. LOTTO 8 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA



**Identificazione del lotto****LOTTO 9 di 14**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>parcheeggio</u> composta da <u>singolo posto auto coperto</u> sito al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 65</u> Piano S1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq Sup.catastale 12 mq Rendita Catastale Euro 16,11 (posto auto); - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116</u> Piano S1- T1-2-3 ( <u>Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici</u> );
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **6.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **5.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a posto auto coperto al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.117 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2I viste n.1 e n.2**) e al il posto auto oggetto di stima (**All.2I vista n.3**).

**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



**Adudit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 291
- 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 296
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 9**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



**Indice - Lotto 9**

1. Inquadramento dell'immobile .....	278
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	283
3. Audit documentale e Due Diligence .....	289
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	289
3.2 Rispondenza catastale .....	292
3.3 Verifica della titolarità .....	294
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	296
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	297
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	298
7. Analisi estimativa .....	299
8. Riepilogo dei valori di stima .....	303
9. Dichiarazione di rispondenza .....	304
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	305
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	
<b>Allegati al rapporto di valutazione</b>	

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

#### Zona

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

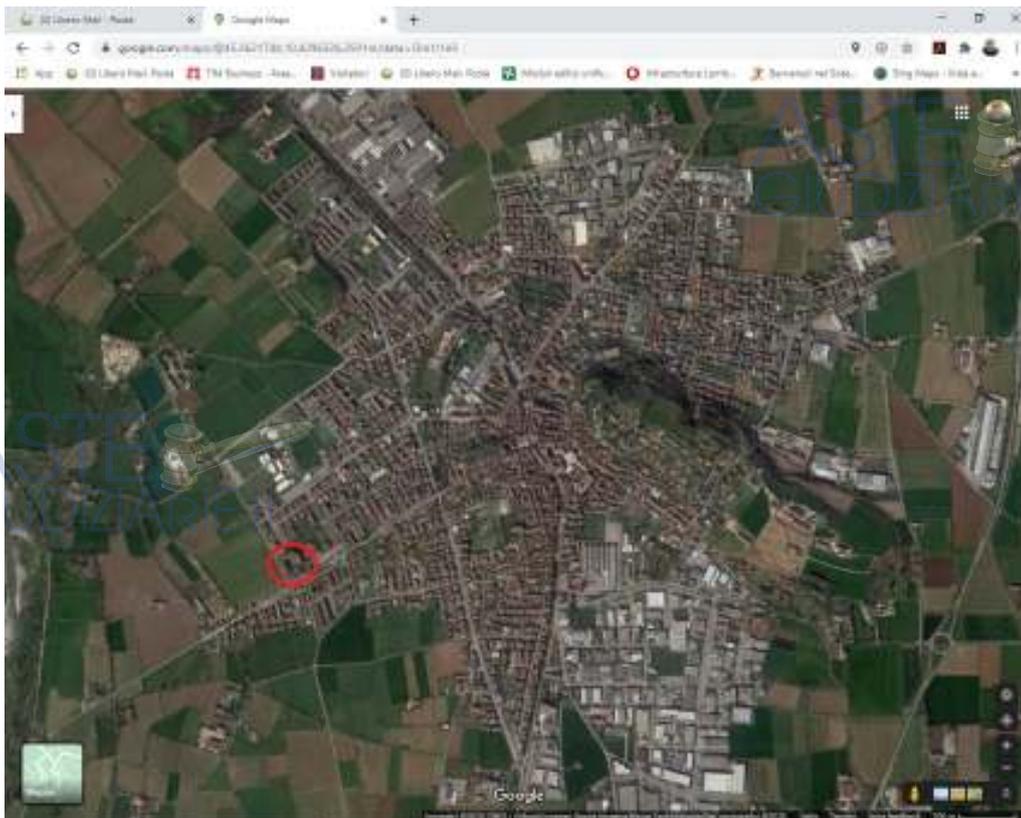
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

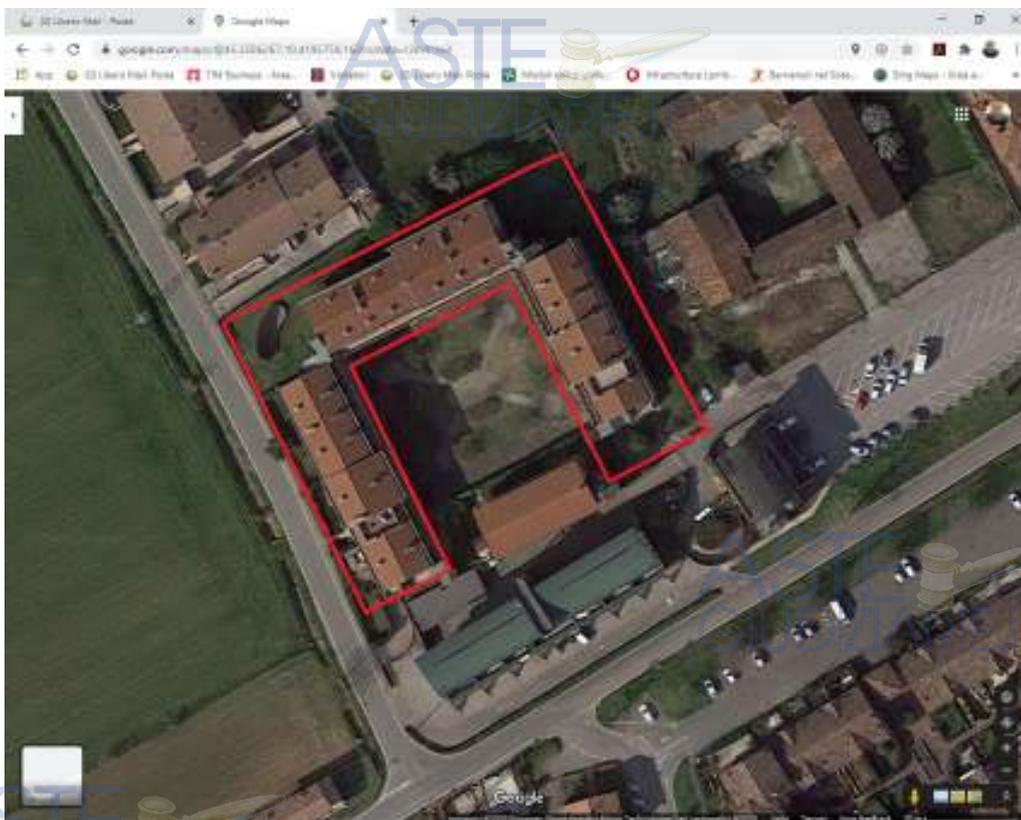
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Mappa geografica



### Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (autorimessa)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | :                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | :                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | :                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | :                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | :                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | :                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | :                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | :                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | :                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | :                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | :                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 9

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale, viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2I vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO OVEST con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



Comune Censuario CARPENEDOLO

Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT  
 Fg.18, Particella 603  
 Subalterno 65

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.65)

- Nord Particella 603 Sub. 66  
 Sud Particella 603 Sub. 64  
 Est Particella 603 Sub. 116 corte comune  
 Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune



### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Diretto in loco  Solo esterno

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	<u>12,00</u>	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale**<sup>42</sup>

**m<sup>2</sup> 12,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (All.4A)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità (All.4A)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.117 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)  
 Adottato
- Convenzione Urbanistica  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

- 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

### Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

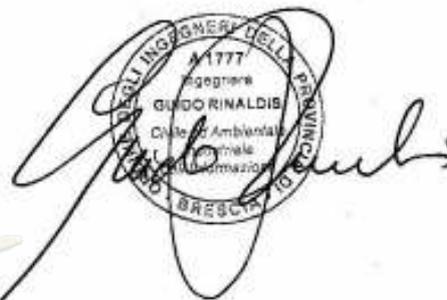
Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio ha comunicato (**All.8I**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1777  
Ingegnere  
GUIDO RINALDIS  
C.N.I. Ambientale  
C.N.I. Edilizia  
C.N.I. Informazione

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

No

Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 9** (pari a 1,125), si stimano in € **40,50**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **65** Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **12 mq** Rendita € **16,11**

Sub. **116** B.C.N.C. Corte, scala, camminamento al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**All.11**)

Elenco documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>
- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'N. 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Cognome', 'N. di Matricola', and 'BRESCIA'.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1 ]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 9, per un debito verso l'amministrazione condominiale (All.8I) relativo agli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 45,58.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 9, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8I).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**



### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì  
 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 49,25 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 463,25 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di posti auto coperti in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 09/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **65** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **12 mq** e rendita € **16,11**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici



Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsì Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsì Euro **cinquemila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 9)**

- 1I. LOTTO 9 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2I. LOTTO 9 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTI 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8I. LOTTO 9 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA



## Identificazione del lotto

### LOTTO 10 di 14

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione <u>cantina</u> sita al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata.
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, piano interrato.
Identificativi catastali	- Sezione NCT <u>Foglio 18 Particella 603 subalterno 51</u> Piano S1 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 9 mq Sup.catastale 10 mq Rendita Catastale Euro 14,41 (cantina); - <u>Sezione NCT Foglio 18 Particella 603 subalterno 116</u> Piano S1- T1-2-3 ( <u>Bene Comune Non Censibile ai sub..... da 1 al 113 compresi -corte- scala-camminamento al piano interrato - vani tecnici</u> );
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **6.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **5.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Paolo VI n°5, questa localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare, attualmente libera, adibita a cantina al piano autorimessa interrata di un fabbricato posto su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati da corpi scale e ascensori; l'edificio, denominato condominio "OMISSIS", risulta facente parte di un complesso residenziale/direzionale/commerciale a corte, costituito anche da altre unità immobiliari (non oggetto della presente perizia) ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo e al piano interrato (con altri posti auto e cantine) collegato da due scivoli carrai di ingresso comune.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato negli anni novanta, in forza della Concessione Edilizia n. 94 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 19/07/1993 e della Concessione Edilizia in Variante n.117 in data 31/10/1995, e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso Comune il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 30/03/1998 (All.4A).

La struttura pluripiano è del tipo misto con telaio in c.a. gettato in opera e solai a lastre preintonacate prefabbricate per la copertura del piano interrato, da pilastri e murature in c.a. su fondazioni continue e plinti isolati; ai piani fuori terra da un telaio in c.a. costituito da pilastri e travi in opera; le colonne lungo i portici del piano terra sono in ferro a sezione circolare riempite di calcestruzzo; i solai di copertura dei piani superiori sono costituiti da pannelli in latero-cemento. I balconi sono in c.a. a sbalzo, con parapetti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde, costituita da muricci, tavelloni e manto in coppi.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato e quindi al posto auto coperto avviene tramite cancelli in ferro automatizzati che accedono a due scivoli carrai di ingresso e corsello comune, ai lati sud e ovest del fabbricato e che accedono all'autorimessa comune (**All.2L viste n.1 e n.2**) e alla cantina oggetto di stima (**All.2L vista n.3**).

**Lo stato interno di conservazione dell'autorimessa interrata è sufficiente, anche se la medesima è attualmente sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità, necessitando di opere di adeguamento alla normativa antincendio.**

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di medio livello, conferiscono una **sufficiente commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 324
- 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 329
- 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 10**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



**Indice - Lotto 10**

1. Inquadramento dell'immobile .....	311
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	316
3. Audit documentale e Due Diligence .....	322
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	322
3.2 Rispondenza catastale .....	325
3.3 Verifica della titolarità .....	327
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	329
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	330
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	331
7. Analisi estimativa .....	332
8. Riepilogo dei valori di stima .....	336
9. Dichiarazione di rispondenza .....	337
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	338
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

**Allegati al rapporto di valutazione**

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>**

**Localizzazione<sup>2</sup>**

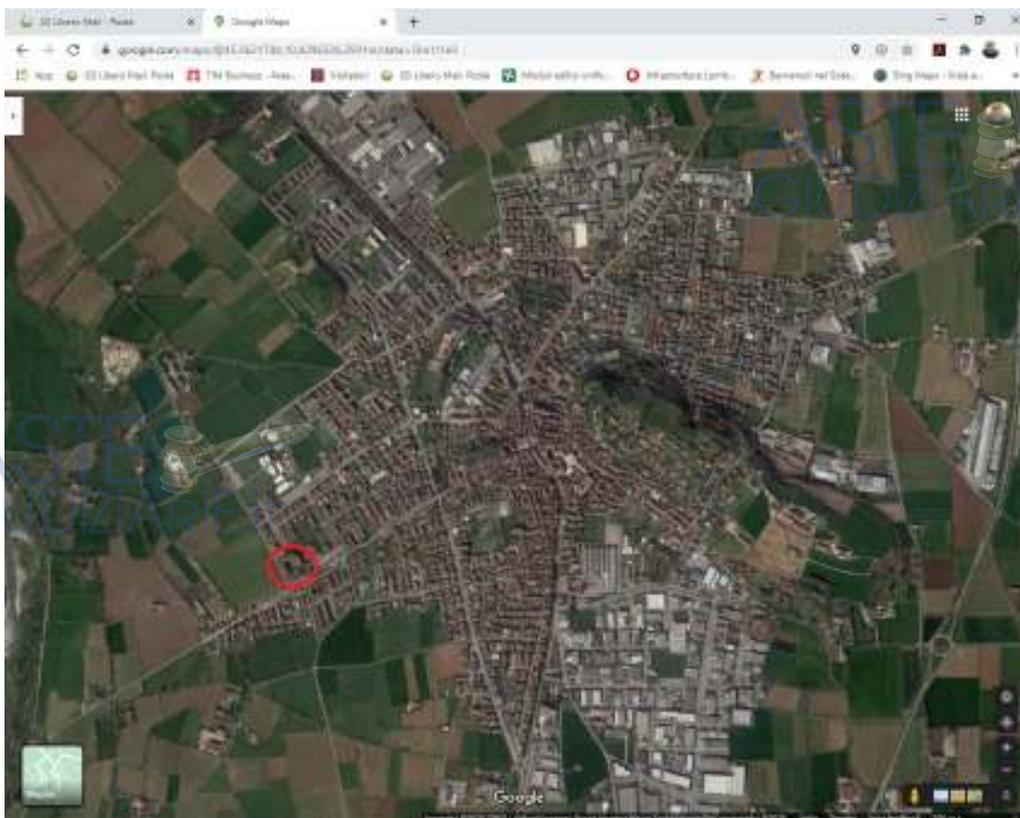
- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PAOLO VI
- Civico n. : 5

**Zona**

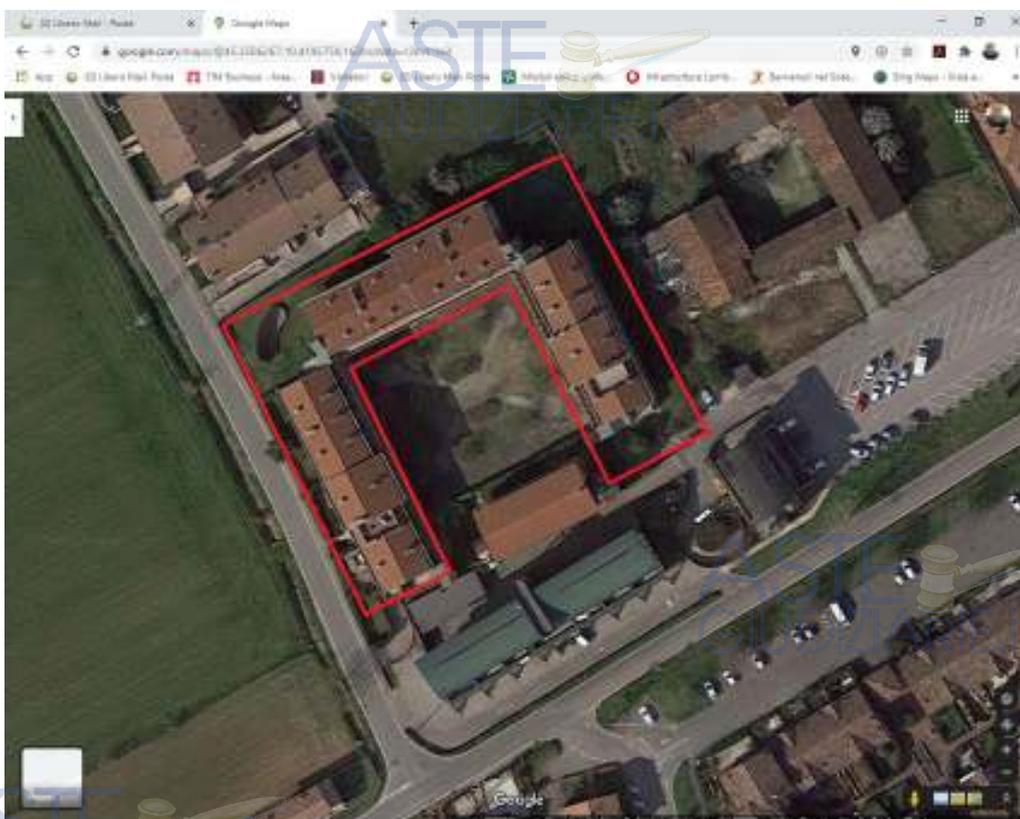
- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale



### Mappa geografica



### Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (autorimessa)
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : | TELAIO IN C.A.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : | PREDALLES E LATEROCEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : | FALDE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : | MURI IN LATERIZIO         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | CALCESTRUZZO              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |                           |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : | 04 + INTERRATO            |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |                           |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 10

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare posto auto, posta al piano interrato del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale che compone il complesso condominiale, viene descritta nel seguente modo:

- posto auto coperto di proprietà (All.2L vista n.3) ubicato al piano interrato autorimessa comune CORPO OVEST con accesso da due scivoli carrai di ingresso comune con cancello.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>



- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 603<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 51 |

### Confini

Indicare i confini catastali (sub.51)

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord Particella 603 Sub. 4                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud Particella 603 Sub. 1                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est terrapieno                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest Particella 603 Sub. 116 corte comune |



### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                                |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore  |
|  | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	10, _____	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

m<sup>2</sup> **5,00**





Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 23
- 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**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G

- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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 (All.4A)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato Abitabilità (All.4A)



Presente : N.1 CERTIFICATO del 30/03/1998

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: C.E. n. 94 del 19/07/1993, C.E. variante n.117 del 31/10/1995

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/01/2021 e 09/03/2021



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4A)

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

Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

- l' Amministratore pro-tempore del condominio "I Meridiani" ha comunicato (**Art.8L**) che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.

  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

### Note:

Per l'adeguamento normativo dell'autorimessa condominiale interrata sono necessarie spese e opere preventivate per complessivi € 36.000,00, che ripartite per i millesimi di proprietà assegnati al **Lotto 10** (pari a 0,759), si stimano in € **27,32**.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18**

Sezione **NCT** particella **603**

Sub. **51** Categoria **C/2** Classe **3**

Consistenza **9 mq** Rendita € **14,41**

Sub. **116** B.C.N.C.

Corte, scala, camminamento  
al piano interrato, vani tecnici

Documentazione visionata (**Al.1L**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale  
di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Brescia, number 1777. The stamp contains the text: "INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA", "1777", "Ingegnere", "GUIDO RINALDIS", "Civile ed Ambientale", "Cognome", "Nominativo", "BRESCIA". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che, relativamente al Lotto 10, per un debito verso l'amministrazione condominiale (All.8L) relativo gli ultimi due esercizi 2019 e 2020, per un ammontare pari a € 30,75.**



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente al posto auto coperto Lotto 10, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 18/01/2021 inviavo una richiesta di documentazione via email all'amministratore del Condominio, il quale rispondeva in data 03/02/2021 (All.8L).

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6C

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì  
 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6C**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 132,17 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.047,83 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore degli immobili in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 1.000,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.



**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 10/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** Mappale **603**

Subalterno **51** - cat. **C/2** , Classe **3** , consistenza **9 mq** e rendita € **14,41**

Subalterno **116** Bene Comune Non Censibile – corte, scala, camminamento al p.interrato, vani tecnici



Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** diconsì Euro **seimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.000,00** diconsì Euro **cinquemila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 10)**

- 1L. LOTTO 10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2L. LOTTO 10 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6C. LOTTE 3/4/5/6/7/8/9/10 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - POSTI AUTO E CANTINA PIANO INTERRATO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
- 8L. LOTTO 10 - POSTO AUTO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO "OMISSIS" - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DEBITO PROVVISORIO DELLA GESTIONE IN CORSO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE, CONFORMITA' AUTORIMESSA CONDOMINIALE INTERRATA





**Adudit 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 \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 11**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 11

1. Inquadramento dell'immobile .....	343
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	348
3. Audit documentale e Due Diligence .....	354
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	354
3.2 Rispondenza catastale .....	357
3.3 Verifica della titolarità .....	359
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	361
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	362
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	363
9. Dichiarazione di rispondenza .....	364
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	365
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

### Allegati al rapporto di valutazione

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA CESARE ABBA ANGOLO VIA ZONTA
- Civico n. :

#### Zona

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

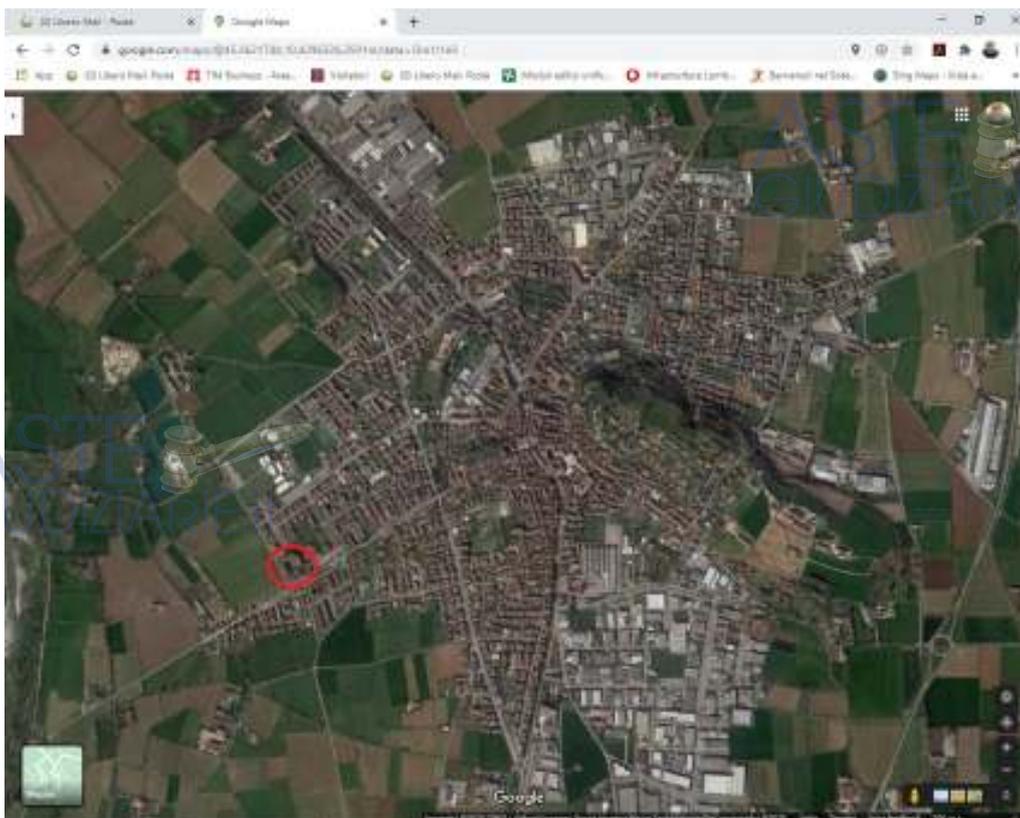
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

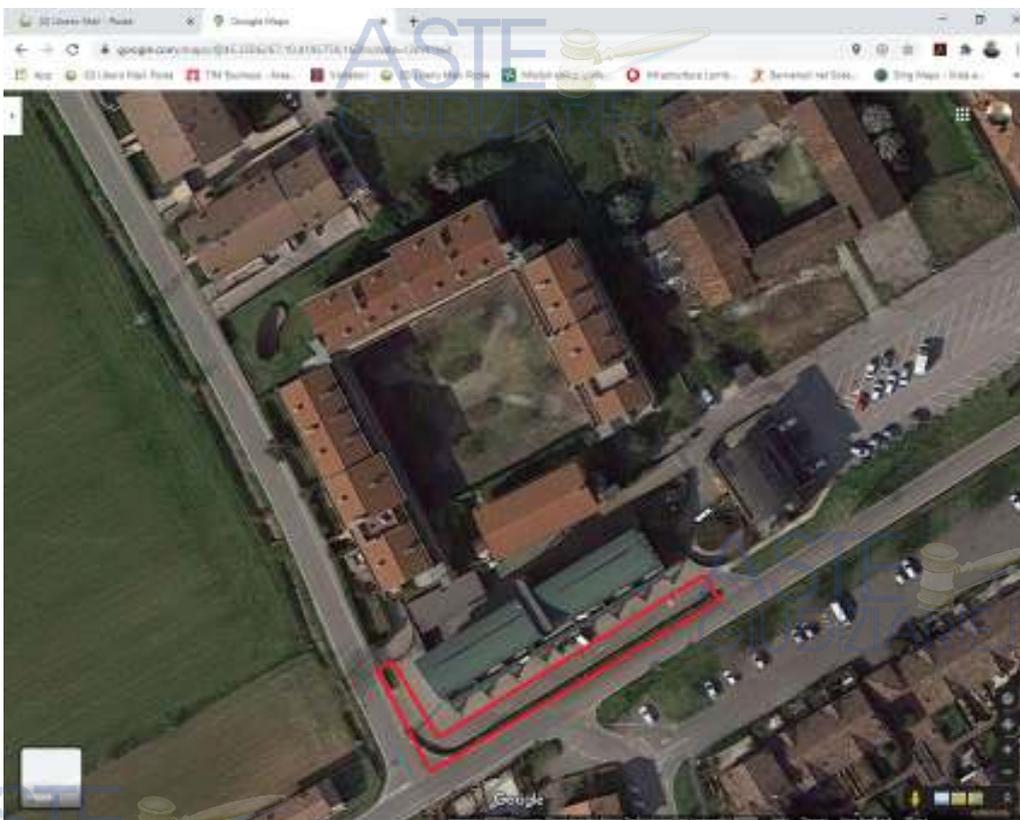
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro (STRADA)



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |                                     |                          |   |  |
|-------------------------------------|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/>            | Struttura in elevazione  | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Solai                    | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Copertura                | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Murature perimetrali     | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Coibentazioni/Isolamenti | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Divisori tra unità       | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Infissi esterni          | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Infissi interni          | : |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Pavimenti e rivestimenti | : | RICARICA GHIAIONE, STABILIZZATO, ASFALTO |
| <input type="checkbox"/>            | Impianto riscaldamento   | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Impianto sanitario       | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Impianto gas             | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Impianto elettrico       | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Impianto climatizzazione | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Altri impianti           | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Allaccio fognatura       | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Fonti rinnovabili        | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Finiture esterne         | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | N. totale piani          | : |  |
| <input type="checkbox"/>            | Altro                    | : |  |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 11

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare STRADA INTERNA DI COMPLETAMENTO, posta Via Cesare Abba angolo Via Zonta (già via del Colombarone), viene descritta nel seguente modo:

- una unità immobiliare adibita a strada, dalla forma a L allungata, per una superficie catastale pari a 444 mq, completamente asfaltata, completata da pali di illuminazione stradale, marciapiede e aiuola a verde perimetrale lungo il perimetro esterno della medesima, a confine con le vie Cesare Abba e Zonta. L'accesso allo strada, che risulta a senso unico, avviene dalla via Cesare Abba, mentre l'uscita avviene dalla via Zonta (All.2M viste n.1 e 2)

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particella 1009<br><input type="checkbox"/> Subalterno |

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Particella 1008
- Sud Via Cesare Abba
- Est Particella 603 corte comune
- Ovest Via Zonta (già Via del Colombarone)

#### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale**<sup>42</sup>

m<sup>2</sup>



### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano      TERRA
- Ascensore
- n.servizi



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>43</sup>

- Ascensore<sup>44</sup>



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

- N. servizi<sup>45</sup>

- W.c. 1
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)



### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni)



Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Impianto geotermico

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



Domotica

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



**Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**

- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**



- Minimo<sup>51</sup>
- Medio<sup>52</sup>
- Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
  - A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile
- Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>60</sup>  
 Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>  
 Medio<sup>64</sup>  
 Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>  
 Medio<sup>68</sup>  
 Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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
- Permesso di Costruire (**All.4**)
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato Abitabilità



Presente :

Assente

Motivo assenza: NON REPERITO

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: P.d.C. n. 99 del 30/12/2014

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

09/03/2021



### Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico   | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <u>P.G.T. variante generale (All.5A)</u>  |
|   | <input type="checkbox"/> Adottato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione<br><u>Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4)</u> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori       | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto  |

### Limitazioni urbanistiche

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

### Altro

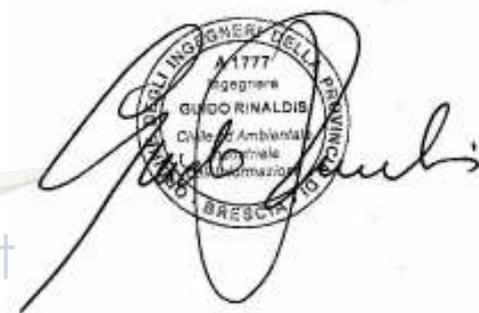


**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

  
The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA", "1777", "Ingegnere", "GUIDO RINALDIS", "Civile ed Ambientale", "Tribunale", "Municipalità".

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

**Note:**







### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **NCT** particella **1009**

Sub. Categoria **Area Urbana** Classe Consistenza **444 mq** Rendita

Documentazione visionata (**All.1M**)

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Brescia, No. 1777, with the name GUIDO RINALDIS and the title Ingegnere. The stamp also lists 'Civile ed Ambientale' and 'Informatica e Informazione'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1 ]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4)

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne L'immobile in oggetto è stato realizzato come una delle opere di completamento delle opere di urbanizzazione primaria del P.L. Colombarone, in forza della Concessione Edilizia n. 99 rilasciata dal Comune di Carpenedolo (BS) in data 30/12/2014 (All.4).**

**Pertanto il Lotto 11 in questione, risulta ricompreso negli obblighi delle opere di urbanizzazione perimaria del P.L. Colombarone e di cui alla Convenzione Urbanistica allegata (All.4), e ad oggi è asservito all'uso pubblico, ma contrariamente agli obblighi riportati in Convenzione e nelle premesse del successivo atto di impegno unilaterale per manutenzione di area pubblica (All.4), non risulta essere ancora ceduto gratuitamente al Comune di Carpenedolo.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente alla strada di lottizzazione Lotto 11, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 11)**

- 1M. LOTTO 11 - STRADA INTERNA DI LOTTIZZAZIONE P.L. COLOMBERA - COMUNE DI CARPENEDOLO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - PLANIMETRIA CATASTALE ESTRATTO MAPPA
- 2M. LOTTO 11 - STRADA INTERNA DI LOTTIZZAZIONE P.L. COLOMBERA – ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO “OMISSIS” COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA’ E AGIBILITA’, ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE “COMPARTO N.1” DEL “P.L. COLOMBERA” ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE – VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Adudit 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 388

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 12**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **AII.7**



## Indice - Lotto 12

1. Inquadramento dell'immobile .....	370
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	375
3. Audit documentale e Due Diligence .....	381
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	381
3.2 Rispondenza catastale .....	384
3.3 Verifica della titolarità .....	386
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	388
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	389
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	390
9. Dichiarazione di rispondenza .....	391
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	392
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

### Allegati al rapporto di valutazione

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA CESARE ABBA
- Civico n. :

#### Zona

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

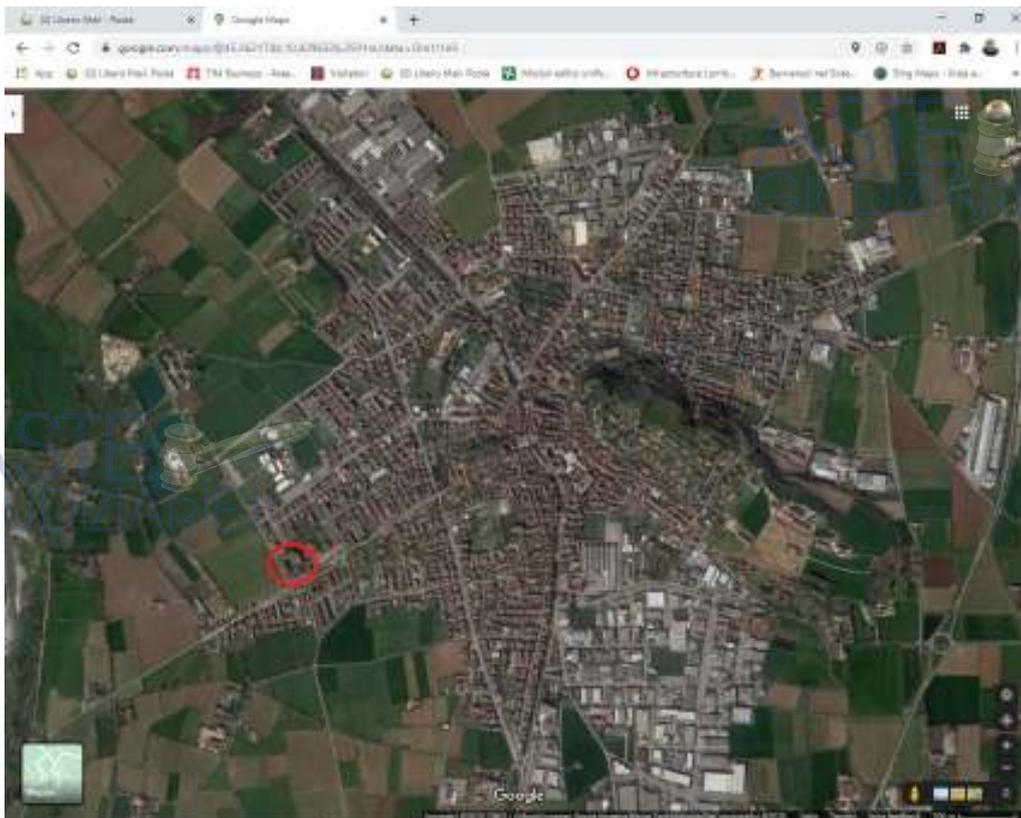
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Mappa geografica



### Vista satellitare



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro (PARCHEGGIO)



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione             | : |  |
| <input type="checkbox"/> Solai                               | : |  |
| <input type="checkbox"/> Copertura                           | : |  |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali                | : |  |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | : |  |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  | : |  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni                     | : |  |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni                     | : |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | RICARICA GHIAIONE, STABILIZZATO, ASFALTO |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento              | : |  |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  | : |  |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas                        | : |  |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico                  | : |  |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : |  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | : |  |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura                  | : |  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : |  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne                    | : |  |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani                     | : |  |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : |  |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 12**

**DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>**



L'unità immobiliare PIAZZALE PARCHEGGIO ED AREA A VERDE ANNESSA, posta Via Cesare Abba, viene descritta nel seguente modo:

Trattasi di una unità immobiliare adibita a piazzale parcheggio e area a verde annessa, dalla forma rettangolare, per una superficie catastale complessiva pari a 2.678 mq, completamente asfaltata meno le porzioni a verde, completata da pali di illuminazione stradale, marciapiede e aiuola a verde perimetrale lungo il perimetro esterno della medesima, a confine Sud con la via Cesare Abba. L'accesso e l'uscita dal piazzale, avviene dalla via Cesare Abba (**All.2N viste n.1 e n.2**).

**Identificazione catastale<sup>31</sup>**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni<br><input type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particelle 756, 759, 761, 754, 752<br><input type="checkbox"/> Subalterno |

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord Particelle 755, 758, 760, 762
- Sud Via Cesare Abba
- Est Via Cesare Abba
- Ovest Particelle 603, 757

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale**<sup>42</sup>

m<sup>2</sup>



### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano      TERRA
- Ascensore
- n.servizi



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>43</sup>

- Ascensore<sup>44</sup>



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

- N. servizi<sup>45</sup>

- W.c. 1
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)



### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni)

Assente

Idraulico

Presente : Vetustà (anni)

Assente

Antifurto

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente



**Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**

- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**



- Minimo<sup>51</sup>
- Medio<sup>52</sup>
- Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
  - A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile
- Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità



Presente :

Assente

Motivo assenza: NON REPERITO

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: NON REPERITA

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

09/03/2021



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente P.G.T. variante generale (All.5A)  
 Adottato
- Convenzione Urbanistica  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4)

- 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

### Altro



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

  
The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA", "1777", "Ingegnere", "GUIDO RINALDIS", "Civile ed Ambientale", "Tribunale", "M. Informazione".

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

**Note:**







**3.2 Rispondenza catastale**<sup>76</sup>Immobile identificato in mappa al Foglio **18**Sezione **terreni**

Particella <b>752</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>1</b>	Sup. <b>65 mq</b>	R.D. € <b>0,52</b>	R.A. € <b>0,47</b>
Particella <b>754</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>60 mq</b>	R.D. € <b>0,48</b>	R.A. € <b>0,43</b>
Particella <b>756</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>538 mq</b>	R.D. € <b>4,31</b>	R.A. € <b>3,89</b>
Particella <b>759</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>200 mq</b>	R.D. € <b>1,60</b>	R.A. € <b>1,45</b>
Particella <b>761</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>1.815 mq</b>	R.D. € <b>14,53</b>	R.A. € <b>13,12</b>

Documentazione visionata (**All.1N**)

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

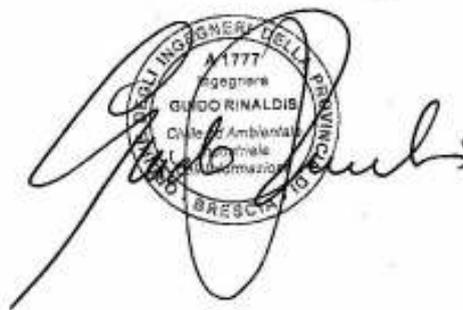
10/12/2020

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Brescia Engineering Order (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia) with the number 1777. The stamp lists the categories: Ingegnere, Civile, Ambientale, Informatica, and Urbanistica. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4)

- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Indicare se 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 (gg/mm/aa):



#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne L'immobile in oggetto è stato realizzato come una delle opere di completamento delle opere di urbanizzazione primaria del P.L. Colombarone.**

**Pertanto il Lotto 12 in questione, risulta ricompreso negli obblighi delle opere di urbanizzazione perimaria del P.L. Colombarone e di cui alla Convenzione Urbanistica Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4), e ad oggi è asservito all'uso pubblico, ma contrariamete agli obblighi riportati in Convenzione all'art. 5, non risulta essere ancora ceduto gratuitamente al Comune di Carpenedolo.**

**Per contro non si è reperita documentazione agli atti presso l'Amministrazione comunale circa gli obblighi della medesima e di cui all'art.6.I relativamente alle modalità della cessione gratuita di dette opere, obbligando l'Amministrazione a richiedere il passaggio di proprietà entro sei mesi dalla data di collaudo delle opere (non si è reperito tale collaudo).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente alla strada di lottizzazione Lotto 12, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.



Stampa circolare dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, n. 1777, ingegnere GUIDO RINALDIS, C.A. Ambientale, Commissione Provinciale di Brescia.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 12)**

- 1N. LOTTO 12 - AREA A PARCHEGGIO DI LOTTIZZAZIONE P.L. COLOMBERA - COMUNE DI CARPENEDOLO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ESTRATTO MAPPA
- 2N. LOTTO 12 - PIAZZALE PARCHEGGIO E VERDE AD USO PUBBLICO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **Identificazione del lotto**

### **LOTTO 13 di 14**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione AREA URBANA DI RISPETTO CASCINA, sita a Est del fabbricato condominiale denominato "OMISSIS".
Ubicazione	Comune di Carpenedolo (BS), via Cesare Abba.
Identificativi catastali	Sezione Catasto Terreni: - <u>Foglio 18 Particella 755</u> , Qualità Classe: seminativo irriguo 2, Sup. 90 mq, R.D. € 0,72, R.A. € 0,65; - <u>Foglio 18 Particella 758</u> , Qualità Classe: seminativo irriguo 2, Sup. 160 mq, R.D. € 1,28, R.A. € 1,16; - <u>Foglio 18 Particella 760</u> , Qualità Classe: seminativo irriguo 2, Sup. 40 mq, R.D. € 0,32, R.A. € 0,29; - <u>Foglio 18 Particella 762</u> , Qualità Classe: seminativo irriguo 2, Sup. 300 mq, R.D. € 2,40, R.A. € 2,17;
Quota di proprietà	<u>1/1</u>
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà</u>
Divisibilità dell'immobile :	Non Divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € 12.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € 9.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Carpenedolo (BS), via Cesare Abba, localizzata nella zona periferica ovest del paese (**cap.1 e All.N - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad area urbana residenziale di rispetto cascina, dalla forma trapezoidale allungata di lunghezza pari a metri 82 circa e larghezza media pari a metri 9, per una superficie catastale complessiva pari a 590 mq, completamente a verde e cintata esclusivamente da paletti in ferro e catena in confine Sud con il piazzale a parcheggio di cui al Lotto 12 precedente (**All.20 viste n.1 e n.2**).

L'immobile in oggetto è ricompreso nell'area del P.L. Colombarone Convenzione Urbanistica Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4).

Dagli atti di provenienza per l'acquisto del bene (**All.3A**), il lotto 13 in questione, pur inserito urbanisticamente in area residenziale edificabile (**All.5A**), **risulta essere gravato da servitù e vincoli di inedificazione**; pertanto, pur essendo vendibile, è **stato sensibilmente sottostimato, come evidenziato in All.6D**.



### Adudit 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 409-415
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



## **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 13**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **AII.7**



**Indice - Lotto 13**

1. Inquadramento dell'immobile .....	397
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	402
3. Audit documentale e Due Diligence .....	408
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	408
3.2 Rispondenza catastale .....	411
3.3 Verifica della titolarità .....	413
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	415
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	416
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	417
7. Analisi estimativa .....	418
8. Riepilogo dei valori di stima .....	421
9. Dichiarazione di rispondenza .....	422
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	423
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	
Note di riferimento (*) .....	

**Allegati al rapporto di valutazione**

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA CESARE ABBA
- Civico n. :

#### Zona

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

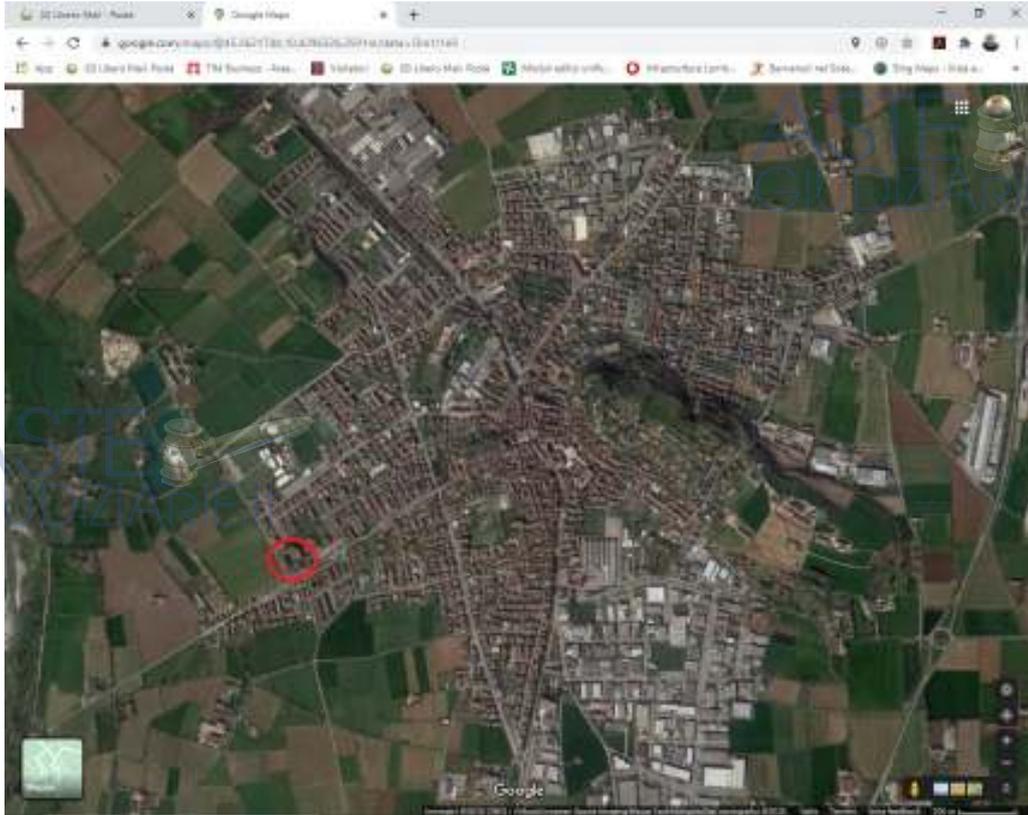
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Mappa geografica



## Vista satellitare



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro (AREA URBANA DI RISPETTO)



## Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Divisori tra unità :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti :
- Impianto riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani :
- Altro :



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 13

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare AREA URBANA DI RISPETTO CASCINA posta Via Cesare Abba, viene descritta nel seguente modo:

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad area urbana residenziale di rispetto cascina, dalla forma trapezoidale allungata di lunghezza pari a metri 82 circa e larghezza media pari a metri 9, per una superficie catastale complessiva pari a 590 mq, completamente a verde e cintata esclusivamente da paletti in ferro e catena in confine Sud con il piazzale a parcheggio di cui al Lotto 12 precedente (**All.20 viste n.1 e n.2**).



#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni<br><input type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.18, Particelle 755, 758, 760, 762<br><input type="checkbox"/> Subalterno |

#### Confini

Indicare i confini catastali

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord Particella 47             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud Particelle 754,756,759,761 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est Particella 543             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest Particella 603           |

#### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 590,00

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	_____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 590,00**



### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano TERRA
- Ascensore
- n.servizi



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>43</sup>

- Ascensore<sup>44</sup>



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

- N. servizi<sup>45</sup>

- W.c. 1
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)



### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni)



Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Impianto geotermico

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



Domotica

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



**Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**

- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**



- Minimo<sup>51</sup>
- Medio<sup>52</sup>
- Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
  - A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile
- Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### 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
  - Permesso di Costruire
  - Denuncia Inizio Attività
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività
  - Altro:
  - Pratiche in sanatoria
  - Condonò edilizio
  - Certificato Abitabilità
- Presente :
- Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria:

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

09/03/2021



### Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico   | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <u>P.G.T. variante generale (All.5A)</u>  |
|   | <input type="checkbox"/> Adottato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione<br><u>Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4)</u> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori       | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto  |

### Limitazioni urbanistiche

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

### Altro

**Dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che per i seguenti vincoli, servitù e gravami riportati in ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA (All.3A), Notaio FARACI ANTONINO, 27 LUGLIO 1993, Repertorio 87133, Raccolta 12702, dove a pagg. 30-31 del medesimo si vincola l'area di cui al Lotto 13 a servitù di transito carraio e pedonale, servitù passiva per tutti i servizi tecnologici, divieto di recintare o delimitare in genere l'area suddetta.**



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

  
The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA", "1777", "Ingegnere", "GUIDO RINALDIS", "Civile ed Ambientale", "Tribunale", "M. Informazione".

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

**Note:**







**3.2 Rispondenza catastale**<sup>76</sup>Immobile identificato in mappa al Foglio **18**Sezione **terreni**

Particella <b>755</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>90 mq</b>	R.D. € <b>0,72</b>	R.A. € <b>0,65</b>
Particella <b>758</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>160 mq</b>	R.D. € <b>1,28</b>	R.A. € <b>1,16</b>
Particella <b>760</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>40 mq</b>	R.D. € <b>0,32</b>	R.A. € <b>0,29</b>
Particella <b>762</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>300 mq</b>	R.D. € <b>2,40</b>	R.A. € <b>2,17</b>

Documentazione visionata (**All.10**)

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

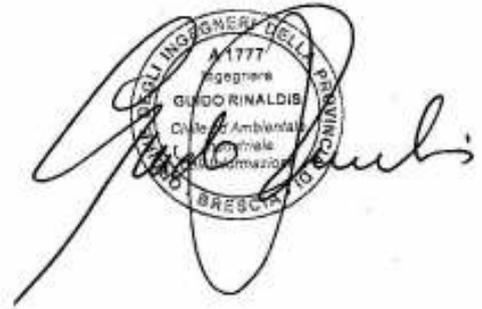
10/12/2020

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Cognome', 'Indirizzo', and 'BRESCIA'.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 10 LUGLIO 1991
- Repertorio : 7673
- Raccolta : 516
- Estremi Trascrizione : 5 AGOSTO 1991 BRESCIA NN. 22826/15927



Successivamente:

- Tipo di atto : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA
- Notaio : DOTT. FARACI ANTONINO
- Data atto : 27 LUGLIO 1993
- Repertorio : 87133
- Raccolta : 12702
- Estremi Trascrizione : 06 AGOSTO 1993 BRESCIA NN. 21165/15356



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_ / \_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo : ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA (All.3A)  
 apparenti:

- Vincoli  No  
 Si se Si quali  
Notaio Faraci Antonio, Rep.71185 del 03/06/1987 (All.4)

- 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:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

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

Si:

Indicare se 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 (gg/mm/aa):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente, tranne che per i seguenti vincoli, servitù e gravami riportati in ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA (All.3A), Notaio FARACI ANTONINO, 27 LUGLIO 1993, Repertorio 87133, Raccolta 12702, dove a pagg. 30-31 del medesimo si vincola l'area di cui al Lotto 13 a servitù di transito carraio e pedonale, servitù passiva per tutti i servizi tecnologici, divieto di recintare o delimitare in genere l'area suddetta.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



**6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**



Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente alla strada di lottizzazione Lotto 13, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6D

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì  
 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2020**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale.

**Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 70,00 €/mc possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.**



**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 13/14**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **18** Sezione **catasto terreni**

Particella <b>755</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>90 mq</b>	R.D. € <b>0,72</b>	R.A. € <b>0,65</b>
Particella <b>758</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>160 mq</b>	R.D. € <b>1,28</b>	R.A. € <b>1,16</b>
Particella <b>760</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>40 mq</b>	R.D. € <b>0,32</b>	R.A. € <b>0,29</b>
Particella <b>762</b>	Categoria <b>seminativo irr.</b>	Classe <b>2</b>	Sup. <b>300 mq</b>	R.D. € <b>2,40</b>	R.A. € <b>2,17</b>

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **12.000,00** diconsì Euro **dodicimila/00** (analisi estimativa **All.6C**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **9.600,00** diconsì Euro **novemilaseicento/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/03/2021



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 13)**

10. LOTTO 13 - AREA URBANA DI RISPETTO CASCINA ESISTENTE - COMUNE DI CARPENEDOLO - LOTTIZZAZIONE P.L. COLOMBERA - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - ESTRATTO MAPPA
20. LOTTO 13 - AREA URBANA DI RISPETTO CASCINA ESISTENTE - COMUNE DI CARPENEDOLO - LOTTIZZAZIONE P.L. COLOMBERA - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 10/07/1991 REP. 7673, RACC. 516, COPIA SUCCESSIVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA ATTO NOTAIO FARACI ANTONINO DEL 27/07/1993 REP. 87133, RACC. 12702
4. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - CONDOMINIO "OMISSIS" COMUNE DI CARPENEDOLO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' E AGIBILITA', ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA - CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE "COMPARTO N.1" DEL "P.L. COLOMBERA" ATTO NOTAIO FARACI ANTONIO DEL 03/06/1987 REP. 71185
- 5A. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6D. LOTTO 13 - AREA URBANA DI RISPETTO CASCINA ESISTENTE - COMUNE DI CARPENEDOLO - LOTTIZZAZIONE P.L. COLOMBERA - PREZZI DI RIFERIMENTO - ANALISI ESTIMATIVA
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE





### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 441
- 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 443
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 446
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



## **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (**Lotto 14**) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



## Indice - Lotto 14

1. Inquadramento dell'immobile .....	428
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	433
3. Audit documentale e Due Diligence .....	439
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	439
3.2 Rispondenza catastale .....	442
3.3 Verifica della titolarità .....	444
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	446
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	447
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	448
7. Analisi estimativa .....	449
8. Riepilogo dei valori di stima .....	453
9. Dichiarazione di rispondenza .....	454
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	455
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti) .....	456
Note di riferimento (*) .....	457

### Allegati al rapporto di valutazione

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

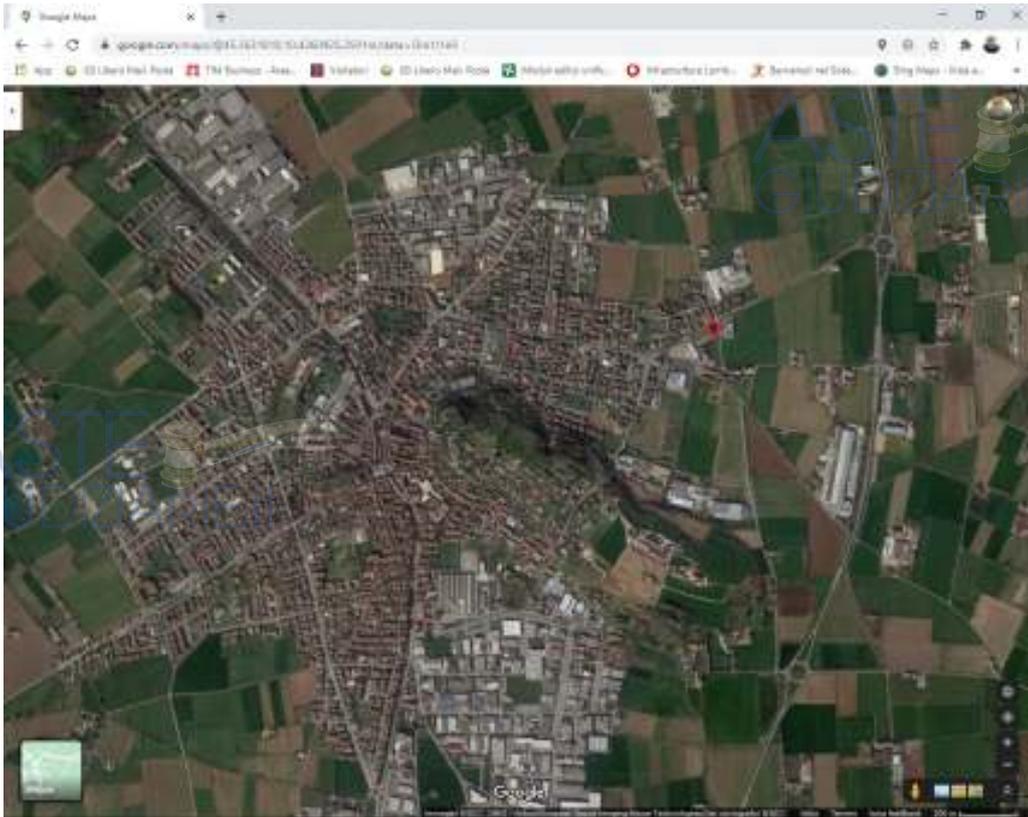
- Provincia : BRESCIA
- Comune : CARPENEDOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA IV NOVEMBRE ANGOLO VIA CAPOMONTE
- Civico n. :

#### Zona

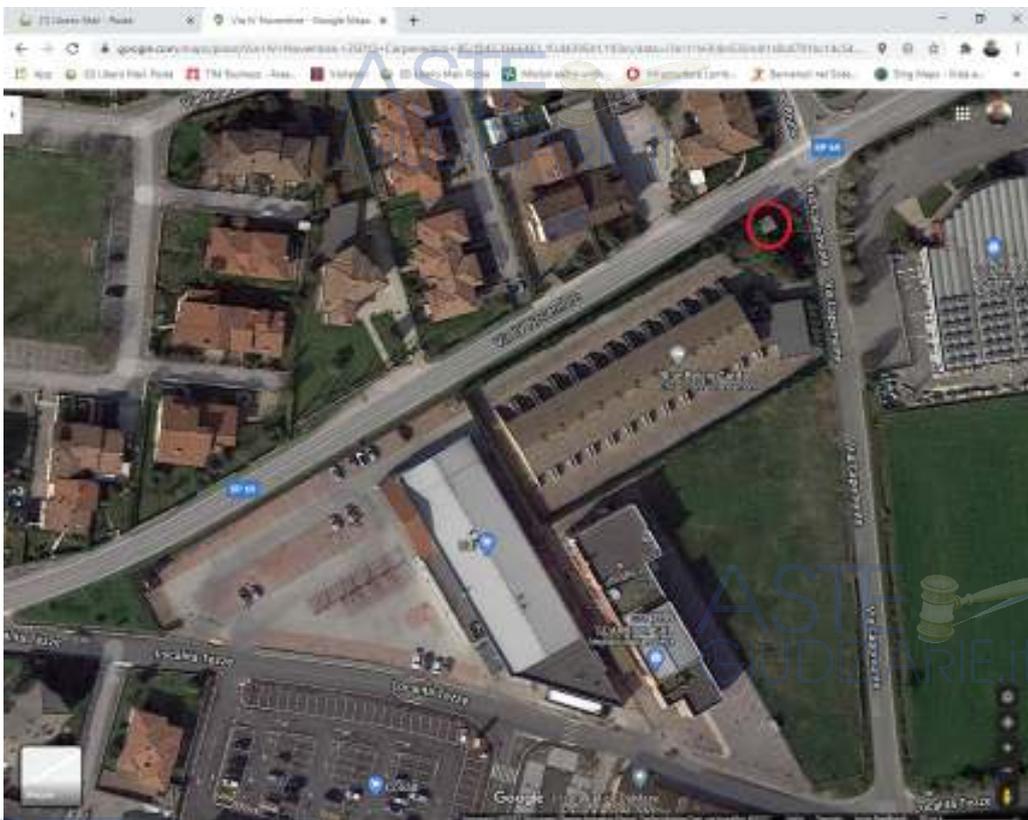
- Urbana  Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana  Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale



## Mappa geografica



## Vista satellitare



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**



- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**



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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro (CABINA ELETTRICA ENEL)



### Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Divisori tra unità :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti :
- Impianto riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani :
- Altro :



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 14

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>



L'unità immobiliare CABINA ENEL DI TRASFORMAZIONE posta in Via IV Novembre angolo Via Capomonte, viene descritta nel seguente modo:

Trattasi di una unità immobiliare adibita a locale tecnico a destinazione cabina elettrica Enel per la distribuzione dell'energia elettrica a tutto il Comparto "D3".

All'immobile, la cui costruzione, presumibilmente, risale alla fine dell'anno 2000, si accede da porta metallica posta sul lato est, è un manufatto in muratura a pianta rettangolare della superficie lorda pari a 20 mq (dim. 5,00 x 4,00), copertura piana, con un'altezza interna pari a 2,50 m., risulta all'esterno intonacato e tinteggiato (All.20 viste n.1 e n.2).

### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | CARPENEDOLO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione<br><input checked="" type="checkbox"/> Fg.2, Particella 348<br><input type="checkbox"/> Subalterno |

### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Particella 354
- Sud Particella 354
- Est Particella 354
- Ovest Particella 354

### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                             | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 23/12/2020



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup>	m <sup>2</sup>	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Locale cabina elettrica	m <sup>2</sup>	<u>20,00</u>	<u>0,25</u> %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

m<sup>2</sup> 5,00



### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano TERRA
- Ascensore
- n.servizi



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>43</sup>

- Ascensore<sup>44</sup>



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

- N. servizi<sup>45</sup>

- W.c. 1
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)



### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori (bagno)
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni)



Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Impianto geotermico

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



Domotica

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



**Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**

- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**



- Minimo<sup>51</sup>
- Medio<sup>52</sup>
- Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
  - A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G



- Non desumibile
- Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

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



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>



##### 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
- Permesso di Costruire NON REPERITO
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
  - Presente :
  - Assente NON REPERITO
  - Motivo assenza:



Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia originaria: NON REPERITA

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARPENEDOLO



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

09/03/2021



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente P.G.T. variante generale (Al.5B)  
 Adottato
- Convenzione Urbanistica  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione  
Notaio Vanoli Angelo Rep. 55968 del 10/03/2000

- 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

### Altro

**Dalle ricerche in Comune con accesso agli atti, relativamente al lotto in questione non si sono reperiti permessi edificatori e elaborati grafici,** risultando comunque un manufatto edificato all'interno del Comparto "D3" dove si sono realizzati due edifici a destinazione terziaria e commerciale.

Il sottoscritto ha per tempo inviato una pec alla Società Enel distribuzione, la quale risulta essere l'utilizzatore della cabina, ma la richiesta di documentazione e informazioni su eventuali contratti con vincoli che impedissero o creassero pregiudizi sulla vendita dell'immobile, è rimasta inevasa.

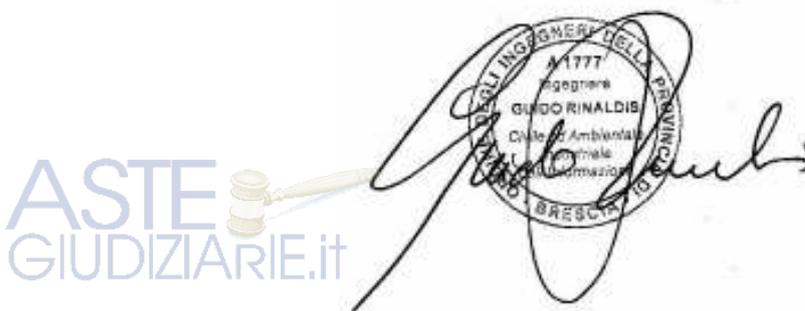


**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CARPENEDOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni:  
mancata verifica dei titoli edilizi in quanto NON REPERITI



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- No
- Si

**Note:**



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio 2

Sezione NCT

Particella 348	Categoria D/1	R. € 51,65
----------------	---------------	------------



Documentazione visionata (All.1P)

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2020



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Brescia, No. 1777, with the name GUIDO RINALDIS and the text 'Civile ed Ambientale' and 'Ufficio di Informazione'. A handwritten signature is written over the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3B)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. VANOLI ANGELO
- Data atto : 09 FEBBRAIO 1999
- Repertorio : 49118
- Raccolta : 4513
- Estremi Trascrizione : 01 MARZO 1999 BRESCIA NN. 6000/4128



- Quota di proprietà                       Intera [1/1 ]  
 Parte: indicare la quota [ \_\_/\_\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto                                       No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà                               No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  da titolo :  
 apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali Notaio Vanoli Angelo, Rep. 55968 del 10/03/2000
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesì  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
- Occupato : ENEL (utilizzatore trasformatori)
- Tipo di contratto:  
 €/anno  
 Rata:  
 Durata in anni:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato  
 Si:
- Indicare se 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 (gg/mm/aa):



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dalle ricerche in Comune con accesso agli atti, relativamente al lotto in questione non si sono reperiti permessi edificatori e elaborati grafici, risultando comunque un manufatto edificato all'interno del Comparto "D3" dove si sono realizzati due edifici a destinazione terziaria e commerciale.**

**Il sottoscritto ha per tempo inviato una pec alla Società Enel distribuzione, la quale risulta essere l'utilizzatore della cabina, ma la richiesta di documentazione e informazioni su eventuali contratti con vincoli che impedissero o creassero pregiudizi sulla vendita dell'immobile, è rimasta inevasa.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



**6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**



Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 24/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 09/12/2020 inviavo via pec il giuramento di rito alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 22/12/2020, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia, per il ritiro delle copie degli atti di compravendita (All.ti 3A - 3B) degli immobili oggetto di perizia.

In data 13/01/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti. Successivamente in data 26/01/2021 richiedevo integrazione documentale, per la quale eseguivo un ulteriore accesso il 09/03/2021.

Come da comunicazione scritta inviata dall'ANPE di Brescia per conto del Notaio Giuseppe Gorlani delegato nominato come Custode Giudiziario nell'Esecuzione in oggetto, il sottoscritto perito si è recato in data 23/12/2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente alla strada di lottizzazione Lotto 14, avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione in data 13/01/2021, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 22/02/2021 inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia richiesta di proroga di 30gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per motivi di salute, i quali mi venivano concessi.



## 7. Analisi estimativa – All.6E

### 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale autorizzato 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>



Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



### **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2020**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (dicembre 2020), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia



immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 6E**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 92,21 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.089,14 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di negozi/uffici in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare ufficio oggetto di valutazione si ritiene che **il valore pari a € 1.000,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 14/14

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 2 Sezione NCT

Particella 348	Categoria D/1	R. € 51,65
----------------	---------------	------------

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **5.000,00** diconsì Euro **cinquemila/00** (analisi estimativa All.6E)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **4.000,00** diconsì Euro **quattromila/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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.



Timbro e firma \_\_\_\_\_



Data rapporto valutazione: 22/03/2021



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 14)**

- 1P. LOTTO 14 - PIANO ATTUATIVO "D3" COMUNE DI CARPENEDOLO - CABINA ENEL DI TRASFORMAZIONE - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE - PLANIMETRIA CATASTALE - ESTRATTO MAPPA
- 2P. LOTTO 14 - PIANO ATTUATIVO "D3" COMUNE DI CARPENEDOLO - CABINA ENEL DI TRASFORMAZIONE - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3B. LOTTO 14 - CABINA ENEL VIA IV NOVEMBRE ANGOLO VIA CAPOMONTE - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA TERRENI NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 09/02/1999 REP. 49118 RACC. 4513
- 5B. LOTTO 14 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - P.G.T. VIGENTE - VARIANTE GENERALE 2017 - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE
- 6D. LOTTO 14 - PIANO ATTUATIVO "D3" COMUNE DI CARPENEDOLO - CABINA ENEL DI TRASFORMAZIONE - PREZZI DI RIFERIMENTO - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA
7. LOTTE 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 - ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 11. Bibliografia (mantenuta valida per le relazioni di tutti i LOTTI)



*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*



## Note di riferimento – (mantenute valide per le relazioni di tutti i LOTTI)

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

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

<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *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.*

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

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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.*

<sup>12</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>13</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>15</sup> *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.*

<sup>16</sup> *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

<sup>17</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*



<sup>18</sup> *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

<sup>19</sup> *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

<sup>20</sup> *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

<sup>21</sup> *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

<sup>22</sup> *Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*

<sup>23</sup> *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*

<sup>24</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

<sup>25</sup> *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

<sup>26</sup> *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

<sup>27</sup> *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

<sup>28</sup> *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

<sup>29</sup> *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.*

<sup>30</sup> *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.*

<sup>31</sup> *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.*

<sup>32</sup> *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.*

<sup>33</sup> *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*

<sup>34</sup> *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.*

<sup>35</sup> *Rapporto mercantile superficario ( $\pi$ ): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = p_i : p_1$*



<sup>36</sup> *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*

<sup>37</sup> *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*

<sup>38</sup> *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*

<sup>39</sup> *Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

<sup>40</sup> *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*

<sup>41</sup> *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

<sup>42</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum \pi \cdot S_i$*

<sup>43</sup> *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).*

<sup>44</sup> *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.*

<sup>45</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>46</sup> *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).*

<sup>47</sup> *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.*

<sup>48</sup> *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).*

<sup>49</sup> *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.*

<sup>50</sup> *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).*

<sup>51</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>52</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>53</sup> *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.*

<sup>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>55</sup> *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.*



<sup>56</sup> *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.*

<sup>57</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>59</sup> *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.*

<sup>60</sup> *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.*

<sup>61</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>62</sup> *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).*

<sup>63</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>64</sup> *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.*

<sup>65</sup> *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.*

<sup>66</sup> *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).*

<sup>67</sup> *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.*

<sup>68</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

<sup>69</sup> *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.*

<sup>70</sup> *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).*

<sup>71</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>72</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>73</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

<sup>74</sup> *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*

<sup>75</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

<sup>76</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali 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.

<sup>77</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i 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.

<sup>78</sup> A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
  - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
  - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

<sup>79</sup> 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.

<sup>80</sup> 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.

<sup>81</sup> 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.).

<sup>82</sup> 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.

<sup>83</sup> *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.*

<sup>84</sup> *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.*

<sup>85</sup> *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.*

<sup>86</sup> *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.*

<sup>87</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

<sup>88</sup> *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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

