

## **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. 534/2015**

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

Giudice delegato: Vincenza Agnese

#### **Anagrafica**

1° Creditore procedente: Avv.  
Residente i –  
(  
C.F

Rappresentato dall'Avvocato: Stori Andrea  
Con studio in Via Diaz, 9 – Brescia (BS)  
c/o Avv. R. Frau  
Fax. + 39 0386 44625  
E mail [andrea.stori@mantova.pecavvocati.it](mailto:andrea.stori@mantova.pecavvocati.it)

2° Creditore procedente: BANCA DI BEDIZZOLE - TURANO VALVESTINO CREDITO  
COOPERATIVO S. C.  
Con sede in Via Garibaldi, 6/A - Bedizzole (BS)  
P.IVA 00518830179

Esecutato: residente in  
C.F.

Intervenuti alla data di stima: Ing. Delle Curti Marco  
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)  
P.Iva 03347240172  
C.F. DLLMRC64L22B157T

Esperto incaricato: Ing. Delle Curti Marco  
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)  
P.Iva 03347240172  
C.f. DLLMRC64L22B157T  
Tel. + 39 030 2500241  
Fax. + 39 030 2500241  
Mail [studiomega.fen@virgilio.it](mailto:studiomega.fen@virgilio.it)  
Pec [studiomega.fen@pec.gierreti.it](mailto:studiomega.fen@pec.gierreti.it)



Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia  
al n. 2282



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

**Date**

Nomina dell'esperto 1° Creditore	: 11/12/2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 28/01/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 13/04/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 13/05/2016
Nomina dell'esperto 2° Creditore	: 22/03/2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 26/03/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 13/04/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 13/05/2016



**Identificazione dei lotti**



**LOTTO NR. 1 di 5**

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Roma, 15 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 29 mappale n. 117 sub. 13

Quota di proprietà: 1/2 – 1/2

Diritto di proprietà: 1/2 – 1/2

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 117 risulta attualmente di difficile separazione data la presenza di unico accesso.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 141.418,63 (centoquarantunmilaquattrocentodiciotto virgola sessantatre)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 131.901,16 (centotrentunomilanovecentouno virgola sedici)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di medio interesse commerciale, nonostante la sua localizzazione in zona centrale, in condizioni di utilizzo comune e necessità di sistemazione delle finiture (serramenti, impianti). L'unità immobiliare risulta all'interno di un cortile del centro storico.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [ristorazione@astejudiziarie.it](mailto:ristorazione@astejudiziarie.it)



## LOTTO NR. 2 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Roma, 20-22 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 29 mappale n. 123 sub. 4

Quota di proprietà: 1/2 – 1/2

Diritto di proprietà 1/2 – 1/2

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 123 sub. 4 risulta attualmente separabile in due unità immobiliari, trattandosi di quadrilocale disposto su due piani fuori terra con accesso da pertinenza comune.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 66.633,27 (sessantaseimilaseicentotrentatre virgola ventisette)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 62.148,85 (sessantaduemilacentoquarantotto virgola ottantacinque)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di medio interesse commerciale, nonostante la sua localizzazione in zona centrale, in condizioni di utilizzo comune e necessità di sistemazione delle finiture (serramenti, impianti). L'unità immobiliare risulta all'interno di un cortile del centro storico.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [speditelezioni@aste.it](mailto:speditelezioni@aste.it)

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



## LOTTO NR. 3 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Marsala, 51 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 36 mappale n. 43 sub. 5

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 43 sub. 5 risulta attualmente separabile in più unità immobiliari, trattandosi di più locali disposti su due piani fuori terra con accessi da pertinenza comune.



Lotto 3.1

Più probabile valore in libero mercato: Euro 259.167,62 (duecentocinquantanovemilacentosessantasette virgola sessantadue)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 241.725,64 (duecentoquarantunmilasettecentoventicinque virgola sessantaquattro)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041

E-mail: [ristorle@astejudiziarie.it](mailto:ristorle@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Lotto 3.2

Più probabile valore in libero mercato: Euro 516.860,76 (cinquecentosedicimilaottocentotossanta virgola settantasei)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 482.076,03 (quattrocentottantaduemilasettantasei virgola tre)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile: l’immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l’arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L’unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà e altro mappale della stessa proprietà.

Lotto 3.3

Più probabile valore in libero mercato: Euro 69.577,96 (sessantanovemilacinquecentotossantasette virgola novantasei)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 64.895,36 (sessantaquattromilaottocentotonavantacinque virgola trentasei)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile: l’immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l’arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L’unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



## LOTTO NR. 4 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Marsala, 51 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 36 mappale n. 43 sub. 6

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 43 sub. 6 risulta attualmente separabile in due unità immobiliari, trattandosi di più locali disposti su due piani fuori terra con accessi da pertinenza comune.



Lotto 4.1

Più probabile valore in libero mercato: Euro 89.676,75 (ottantanovemilaseicentostantasei virgola settantacinque)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 83.641,51 (ottantatremilaseicentoquarantuno virgola cinquantuno)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041

E-mail: [ristorle@astejudiziarie.it](mailto:ristorle@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)



Lotto 4.2

Più probabile valore in libero mercato: Euro 152.075,53 (centocinquantaduemilaseicentoquarantuno virgola cinquantatre)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 141.840,85 (centoquarantunmilaottocentoquaranta virgola ottantacinque)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale a carattere artigianale, localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta accessibile attraverso una corte di altra proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041

E-mail: [info@astejudiziarie.it](mailto:info@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## LOTTO NR. 5 di 5

Descrizione sintetica: immobile ad uso abitativo su tre piani fuori terra con pertinenze.

Ubicazione: Via Marsala, 51 – Calcinato (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 36 mappale n. 183

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 186 risulta attualmente di difficile separazione data la tipologia dell'immobile.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 212.522,43 (duecentododicimilacinquecentoventidue virgola quarantatre)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 198.219,67 (centonovantottomiladuecentodiciannove virgola sessantasette)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di interesse commerciale, a carattere sportivo/ricreativo (campo da calcetto), localizzato in zona semiperiferica direttamente lungo l'arteria principale di accesso al centro abitato a est, in buone condizioni di utilizzo e oggetto di recente realizzazione.



**Adut documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 1 di 5**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No



**LOTTO NR. 2 di 5**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No



**LOTTO NR. 3 di 5**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

**LOTTO NR. 4 di 5**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No



**LOTTO NR. 5 di 5**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No



**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**LOTTO NR. 1 di 5**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |



**LOTTO NR. 2 di 5**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |

**LOTTO NR. 3 di 5**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |



**LOTTO NR. 4 di 5**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014, Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041 - [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

E-mail: [ristorle@astejudiziarie.it](mailto:ristorle@astejudiziarie.it) riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 11



**LOTTO NR. 5 di 5**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |



NOTE:

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo delle proprietà in quanto, a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata alla proprietà stabilita per il giorno 04.03.2016, la stessa comunicava al CTU l'impossibilità di essere presente e permettere l'accesso agli immobili, con la promessa verbale di comunicare nuova data per il sopralluogo.

Dopo innumerevoli tentativi telefonici al recapito lasciato dalla proprietà senza esito, si è proceduto ad effettuare sopralluogo degli spazi esterni, senza poter accedere agli interni per assenza della proprietà stessa.

Le valutazioni pertanto sono state redatte senza presa visione degli interni e dei locali, con evidente impossibilità di verificare eventuali irregolarità urbanistico-edilizie e catastali presenti.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [info@astejudiziarie.it](mailto:info@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 12





**Indice**

<b>1. Inquadramento dell’immobile – Lotto 1 di 5 .....</b>	<b>15</b>
<b>2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1 di 5 .....</b>	<b>18</b>
<b>3. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 1 di 5.....</b>	<b>24</b>
<b>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....</b>	<b>24</b>
<b>3.2 Rispondenza catastale.....</b>	<b>27</b>
<b>3.3 Verifica della titolarità.....</b>	<b>29</b>
<b>4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 1 di 5 .....</b>	<b>30</b>
<b>5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 1 di 5.....</b>	<b>31</b>
<b>6. Inquadramento dell’immobile – Lotto 2 di 5 .....</b>	<b>32</b>
<b>7. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2 di 5 .....</b>	<b>35</b>
<b>8. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 2 di 5.....</b>	<b>41</b>
<b>8.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....</b>	<b>41</b>
<b>8.2 Rispondenza catastale.....</b>	<b>44</b>
<b>9. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 2 di 5 .....</b>	<b>47</b>
<b>10. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 2 di 5.....</b>	<b>48</b>
<b>11. Inquadramento dell’immobile – Lotto 3 di 5 .....</b>	<b>49</b>
<b>12. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 3 di 5 .....</b>	<b>52</b>
<b>13. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 3 di 5.....</b>	<b>60</b>
<b>13.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....</b>	<b>60</b>
<b>13.2 Rispondenza catastale.....</b>	<b>63</b>
<b>14. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 3 di 5 .....</b>	<b>67</b>
<b>15. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 3 di 5.....</b>	<b>68</b>
<b>16. Inquadramento dell’immobile – Lotto 4 di 5 .....</b>	<b>69</b>
<b>17. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 4 di 5 .....</b>	<b>72</b>
<b>18. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 4 di 5.....</b>	<b>79</b>
<b>18.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....</b>	<b>79</b>
<b>18.2 Rispondenza catastale.....</b>	<b>82</b>
<b>18.3 Verifica della titolarità.....</b>	<b>84</b>
<b>19. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 4 di 5 .....</b>	<b>86</b>
<b>20. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 4 di 5.....</b>	<b>87</b>
<b>21. Inquadramento dell’immobile – Lotto 5 di 5 .....</b>	<b>88</b>
<b>22. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 5 di 5 .....</b>	<b>91</b>
<b>23. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 5 di 5.....</b>	<b>97</b>



23.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	97
23.2 Rispondenza catastale.....	101
23.3 Verifica della titolarità.....	103
24. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto 5 di 5.....	105
25. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell’acquirente – Lotto 5 di 5.....	105
26. Fasi – accertamenti e date delle indagini.....	106
27. Analisi estimativa.....	108
28. Riepilogo dei valori di stima.....	111
29. Dichiarazione di rispondenza.....	115
30. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	116



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 2350000

E-mail: [spedite@astejudiziarie.it](mailto:spedite@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 1. Inquadramento dell'immobile – Lotto 1 di 5

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune            Calcinato
- Frazione            -
- Località            -
- Via                  Roma
- Civico n.           15

#### Zona

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

#### Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps

■ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

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

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l’immobile è

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)





altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

#### Descrizione sintetica

- |   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | :                        | edificio di forma rettangolare, copertura a una falda, in muratura di mattoni e serie di aperture sui fronti                                     |
| <input type="checkbox"/> Solai                    | :                        | solai in laterocemento   |
| <input type="checkbox"/> Copertura                | :                        | in legno e lamiera   |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali     | :                        | murature in mattoni intonacate, murature interne e tavolati interni in laterizio intonacato  |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | :                        | non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti   |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità       | :                        | presenza di murature portanti con comunicazione interna  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni          | :                        | in legno   |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni          | :                        | -  |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | :                        | -  |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | :                        | -  |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario       | :                        | presente   |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas             | :                        | -  |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico       | :                        | presente   |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | :                        | -  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti           | :                        | -  |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | :                        | non verificato   |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili        | :                        | assenti  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne:        | :                        | muratura di facciata in mattoni intonacata, serramenti esterni in legno con tapparelle, pavimentazione della corte comune in ghiaietto e cemento |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani          | :                        | 2 abitabili fuori terra oltre a sottotetto non abitabile interessati dall'unità immobiliare  |
| <input type="checkbox"/> Altro                    | :                        | /  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione    | <input type="checkbox"/> | piccola  |





Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

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



Data del sopralluogo 29/03/2016

### **Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie interna Netta







Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [studio@curti-marco.it](mailto:studio@curti-marco.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 19



### Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale		m <sup>2</sup>			
14,00x5,50x2		154,00			
Superficie secondarie			Indice mercantile	Superficie ragguagliata	
<input type="checkbox"/>	Balcone - Scala d'ingresso	m <sup>2</sup>	23,10	25,00 %	5,78 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m <sup>2</sup>		25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Veranda	m <sup>2</sup>		60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m <sup>2</sup>	77,00	25,00 %	19,25 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m <sup>2</sup>		80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m <sup>2</sup>		25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m <sup>2</sup>		35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Taverna	m <sup>2</sup>		60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Cantina	m <sup>2</sup>		40,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m <sup>2</sup>		25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Portico	m <sup>2</sup>		35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>		50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>		30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>		30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>		10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m <sup>2</sup>	73,60	10,00 %	7,36 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>		5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>		35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Altro	m <sup>2</sup>		%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>186,39</b>		
<b>Caratteristiche qualitative</b>					

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T - +1 - + 2;
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi 2,00
  - W.C.
  - Lavabo
  - Bidet

- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
  
- Vetustà del bagno (anni) non verificabile

### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) non verificabile
- Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/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) non verificabile  
 Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non verificabile  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- **Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Classe energetica**  Classe desunta dall'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**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Luminosità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo



– **Panoramicità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo



- **Funzionalità dell’immobile**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Finiture dell’immobile**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Altro**

### **3. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 1 di 5**

#### **3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

##### **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 di costruire n. 324 del 07.05.1963 a nome ;
- Certificato Abitabilità
  - Presente: n. 324 del 04.06.1974
  - Assente

Motivo assenza

Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato





Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente
  - Adottato
  
- Convenzione urbanistica  No
  - Si se Si inserire gli estremi della convenzione
  
- Cessione diritti edificatori  No
  - Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No
  - Si
  
- Vincoli Ambientali  No
  - Si
  
- Vincoli paesaggistici  No
  - Si
  
- Altro  No
  - Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro

**Note**

La regolarità edilizio - urbanistica è verificata grazie alla presentazione di richiesta di licenza edilizia delle opere di nuova costruzione a suo tempo eseguite. L'esame esterno dello stato dei luoghi, pur non permettendo una verifica puntuale dei locali, conferma l'assenza di ulteriori interventi sull'immobile, che ne abbiano modificato le caratteristiche.



### 3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 29 Sezione - particella 117

Sub. - categoria A3 classe 1 consistenza 7 vani Rendita € 220,53

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

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

10/02/2016

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

**Note**

L'esame esterno dello stato dei luoghi, pur non permettendo una verifica puntuale dei locali, conferma l'assenza di ulteriori interventi sull'immobile, che ne abbiano modificato le caratteristiche.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Successione legittima per la quota di 1/2 a  
- 1/2 a
- Notaio : Tribunale di Brescia (BS)
- Data atto Tribunale : 08.05.2014
- Repertorio : 14427
- Raccolta : 2211
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : -

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte [1/2]  
 Parte [1/2]

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 \_\_\_\_\_

#### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù

- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali

- Pesi  No

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. - Fax. 0039 030 2500201 - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

E-mail: [ripubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:ripubblicazione@astegiudiziarie.it) riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 29



- Gravami
- Si se Si quali
- No
- Si se Si quali



#### 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

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

- Si
- No se No perché:

- si verifica la presenza all'interno dei locali adibiti a residenza, anche se non è stato reperito alcun contratto di locazione in essere. E' presente il nominativo della Sig.ra sul campanello situato in prossimità del cancello carraio d'ingresso alla corte comune.

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 delle Entrate: 25.02.2016  
04.03.2016

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 1 di 5

Si evidenzia la presenza di:

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore , fino alla concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre) contro : Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.
  - Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;



- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;
- **Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;**
- Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6



**5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 1 di 5**

Nessuno.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041

E-mail: [info@astejudiziarie.it](mailto:info@astejudiziarie.it)

Repubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 31



## 6. Inquadramento dell'immobile – Lotto 2 di 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune            Calcinato
- Frazione            -
- Località            -
- Via                  Roma
- Civico n.           20

#### Zona

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

#### Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





■ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

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

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l’immobile è

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)



altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: unità immobiliare in edificio a corte, copertura a due falde, in muratura di mattoni e serie di aperture sui fronti
<input type="checkbox"/> Solai	: non verificabile
<input type="checkbox"/> Copertura	: in legno e coppi
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	: murature in mattoni intonacate
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	: presenza di murature portanti con comunicazione interna
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: in legno
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: -
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: -
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: non verificato
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: non verificato
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: -
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: presente
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: -
<input type="checkbox"/> Altri impianti	: -
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: non verificato
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: assenti
<input type="checkbox"/> Finiture esterne:	: muratura di facciata in mattoni intonacata, serramenti esterni in legno con ante, pavimentazione della corte comune in ghiaietto e cemento
<input type="checkbox"/> N. totale piani	: 2 abitabili fuori terra interessati dall'unità immobiliare
<input type="checkbox"/> Altro	: /





Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

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



Data del sopralluogo 29/03/2016

### Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie interna Netta

### Calcolo superficie di proprietà



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250021

E-mail: [spedite@astejudiziarie.it](mailto:spedite@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 36



<b>Superficie principale</b>	m <sup>2</sup>	<b>102,34</b>
Piano terra		52,39
Piano primo		49,95

P.T. (11,85x4,20x0,50+11,85x4,23x0,50)+2,28x1,10x0,50+2,28x1,04x0,50  
 P.1 (11,85x4,20x0,50+11,85x4,23x0,50)



<b>Superficie secondarie</b>		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/>	Balcone	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Veranda	m <sup>2</sup> 60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m <sup>2</sup> 80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Taverna	m <sup>2</sup> 60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Cantina	m <sup>2</sup> 40,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Portico	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m <sup>2</sup> 50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup> 30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup> 30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> 10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m <sup>2</sup> 10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup> 141,08 5,00 %	7,05 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m <sup>2</sup> 97,78 35,00 %	34,22 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Altro	m <sup>2</sup> %	0,00 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale**  
**Caratteristiche qualitative**

**m<sup>2</sup> 143,61**



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano T - +1;
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi -
- W.C.



- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
  
- Vetustà del bagno (anni) non verificabile



- Riscaldamento  Presente : Vetustà (anni) non verificabile  
 Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/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) non verificabile  
 Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non verificabile  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- **Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C



D

E

F

G

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

■ 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**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Luminosità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Panoramicità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- **Funzionalità dell’immobile**
- Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Finiture dell’immobile**
- Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Altro**

**8. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 2 di 5**

**8.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**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**

- 
- Certificato Abitabilità

- Presente:
- Assente



Motivo                    assenza: non reperita alcuna documentazione presso gli archivi comunali



Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente
- Adottato
- Convenzione urbanistica  No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessione diritti edificatori  No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No
- Si
- Vincoli Ambientali  No
- Si
- Vincoli paesaggistici  No
- Si
- Altro  No
- Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro

**Note**

La regolarità edilizio - urbanistica è verificata in base alle vigenti norme comunali, essendo un immobile costruito prima del 1967 e pertanto privo di documentazione autorizzativa, ma presumibilmente, dalla superficiale e solo esteriore analisi dello stato dei luoghi, non soggetto a modifiche e variazioni dalla sua edificazione e regolarizzazione catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 8.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 29 Sezione - particella 123

Sub. 4 categoria A4 classe 4 consistenza 5 vani Rendita € 154,94

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

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

10/02/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

**Note**

Dall'analisi dello stato esterno dei luoghi è presumibile ipotizzare che l'immobile non sia mai stato soggetto a modifiche e variazioni dalla sua edificazione e regolarizzazione catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Successione legittima per la quota di 1/2 a  
- 1/2 a
- Notaio : Tribunale di Brescia (BS)
- Data atto Tribunale : 08.05.2014
- Repertorio : 14427
- Raccolta : 2211
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : -

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte [1/2]  
 Parte [1/2]

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 \_\_\_\_\_

### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù

- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali

- Pesì  No



- Gravami
- Si se Si quali
- No
- Si se Si quali



### 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

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

- Si
- No se No perché:

- si verifica la presenza all'interno dei locali adibiti a residenza, anche se non è stato reperito alcun contratto di locazione in essere. E' presente il nominativo della Sig.ra sul campanello situato in prossimità del cancello carraio d'ingresso alla corte comune

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 delle Entrate: 25.02.2016  
04.03.2016

## 9. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 2 di 5

Si evidenzia la presenza di:

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore  
, fino alla concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre) contro :



Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;
- Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
- **Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;**
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6



**10. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 2 di 5**

Nessuno.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 2500401

E-mail: [spedite@astejudiziarie.it](mailto:spedite@astejudiziarie.it) [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 48





## 11. Inquadramento dell'immobile – Lotto 3 di 5

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune            Calcinato
- Frazione            -
- Località            -
- Via                   Marsala
- Civico n.           51

#### Zona

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

#### Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps

■ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

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

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l’immobile è

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)



■ altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

#### Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : porzione di edificio inserito in corte di origine rurale, copertura a due falde, in muratura mista di mattoni, pietre e ciottoli e serie di aperture sui fronti
- Solai : solai in legno
- Copertura : in legno e coppi
- Murature perimetrali : muratura mista di mattoni
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
- Divisori tra unità : presenza di murature portanti con comunicazione interna
- Infissi esterni : in legno
- Infissi interni : -
- Pavimenti e rivestimenti : -
- Impianto riscaldamento : -
- Impianto sanitario : -
- Impianto gas : -
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : non verificato
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : muratura di facciata mista di mattoni, pietre e ciottoli, serramenti esterni in legno, pavimentazione della corte comune in ghiaietto e cemento
- N. totale piani : 2 abitabili fuori terra interessati dall'unità immobiliare
- Altro : /





- Sud : mappale n. 46-112
- Est : mappale n. 183
- Ovest : mappale n. 42



## Consistenza



- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo 29/03/2016



## Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie interna Netta



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250021

E-mail: [studio@astejudiziarie.it](mailto:studio@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 53



## Calcolo superficie di proprietà

### PORZIONE A - Lotto 3.1

**Superficie principale** m<sup>2</sup> **124,12**  
9,75x12,33

<b>Superficie secondarie</b>		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/>	Balcone	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Veranda	m <sup>2</sup> 60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m <sup>2</sup> 80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Taverna	m <sup>2</sup> 60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Cantina	m <sup>2</sup> 40,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Portico	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m <sup>2</sup> 50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup> 30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup> 30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> 10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m <sup>2</sup> 10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup> 5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m <sup>2</sup> 232,19 35,00 %	81,27 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Altro	m <sup>2</sup> %	0,00 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 205,38**



**Caratteristiche qualitative**



**PORZIONE A - Lotto 3.2**

**Superficie principale** m<sup>2</sup>

**Superficie secondarie**

		Indice mercantile	Superficie raggugliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup> 57,33	40,00 %	22,93 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup> 232,19	35,00 %	81,27 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Altro (Stalla adibita a BAR)	m <sup>2</sup> 228,35	100,00 %	228,35 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Altro (Fienile)	m <sup>2</sup> 285,68	35,00 %	99,99 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 409,60**



**Caratteristiche qualitative**



**PORZIONE B - Lotto 3.3**

**Superficie principale** m<sup>2</sup>

**Superficie secondarie**

		Indice mercantile	Superficie raggugliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	84,83	40,00 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	84,83	25,00 %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	%	0,00 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale**  
**Caratteristiche qualitative**

m<sup>2</sup> 55,14



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano T - +1;
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi 1,00
  - W.C.
  - Lavabo
  - Bidet





- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
  
- Vetustà del bagno (anni) non verificabile

### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) non verificabile
- Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/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) non verificabile  
 Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non verificabile  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- **Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Classe energetica**  Classe desunta dall'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**



- Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Funzionalità dell'immobile**



- Minimo  
 Medio



■ Massimo

– **Finiture dell’immobile**

Minimo

■ Medio

Massimo



– **Altro**



### **13. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 3 di 5**

#### **13.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

##### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

– Fabbricato successivo 01/09/1967

■ Fabbricato anteriore 01/09/1967

- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

■ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

##### **Titoli autorizzativi esaminati**

- Concessione Edilizia Gratuita n. 4929/A del 12.05.1999 in rinnovo della Concessione Edilizia n. 4929 del 05.02.1992 a nome Saetti Gianfranco per demolizione e ricostruzione parte di copertura;
- n. Denuncia di Inizio Attività n. 22452 Prot. del 30.10.2002 a nome per manutenzione straordinaria con creazione nuovo bagno e sistemazione alcuni locali;
- Denuncia di Inizio Attività n. 3766 Prot. del 25.02.2003 a nome per manutenzione straordinaria con creazione nuove tettoie;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2577 Prot. del 04.02.2005 a nome per manutenzione ordinaria ;

– Certificato Abitabilità

- Presente

■ Assente



Motivo assenza: in attesa di definitiva autorizzazione edilizia al momento in corso di definizione

Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016

### Situazione urbanistica



- Strumento urbanistico  Vigente  
– Adottato
  
- Convenzione urbanistica  No  
– Si se Si inserire gli estremi della convenzione
  
- Cessione diritti edificatori  No  
– Si se Si inserire gli estremi dell'atto



### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No  
 Si – Rispetto allevamenti zootecnici
  
- Vincoli Ambientali  No  
 Si
  
- Vincoli paesaggistici  No  
 Si
  
- Altro  No  
 Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - sono state presentate negli anni successivamente al 2005 una serie di richieste autorizzative da parte della proprietà per la sistemazione dei locali mediante piano di recupero, mai autorizzate ed attualmente in attesa di definizione, che l'amministrazione non ha messo a disposizione del CTU, trattandosi di documentazione ancora in via di definizione ed oggetto di contenzioso. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l'esame del materiale presente nell'Archivio Comunale.
  - E' necessario verificare che le opere realizzate all'interno dell'immobile corrispondano a quanto presentato con i precedenti documenti autorizzativi già citati

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro
- E' necessario stabilire la regolarità di quanto in essere con i documenti autorizzativi in corso di validità mediante sopralluogo.

**Note**

La regolarità edilizio - urbanistica non è verificabile, data l'impossibilità di accedere agli spazi oggetto d'interesse per mancato sopralluogo..

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014, Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250040

E-mail: [spedite@curti-marco.it](mailto:spedite@curti-marco.it)

Repubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 62

## 13.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione - particella 43

Sub. 5 categoria A4 classe 5 consistenza 8 vani Rendita € 289,22

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

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

10/02/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- non sono stati aggiornati i grafici catastali con le richieste autorizzative presentate nel corso degli anni e indicate al precedente punto.

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

**Note**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Successione legittima per la quota di 1/1 a
- Notaio : Rega Marianna - Calcinato (BS)
- Data atto : 01.12.2000
- Repertorio : 9042/1569
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : 48854/28859 del 22.12.2000

- Quota di proprietà  Intera [1/1]

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 \_\_\_\_\_

**Condizioni limitanti**

- Servitù  Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù

- Vincoli  No
- Si se Si quali
- da titolo : \_\_\_\_\_
- apparenti : \_\_\_\_\_

- Oneri  No
- Si se Si quali

- Pesi  No
- Si se Si quali

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [ripubblicazioni@info.it](mailto:ripubblicazioni@info.it)

[www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Gravami  No  
 Si se Si quali



**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- Libero  
 Occupato



- Contratto di comodato del 24.01.2005 Registrato a Montichiari al n. 239 Serie 3 in data 28.01.2005 a favore “
- ;
- si verifica la presenza all'interno dei locali adibiti a unità abitativa, anche se non è stato reperito alcun contratto di locazione in essere

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

- Si  
 No se No perché:

- trattasi di contratto di comodato gratuito con durata annuale e tacito rinnovo di anno in anno salvo comunicazione di disdetta (a favore



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 delle Entrate: 25.02.2016  
04.03.2016



**14. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 3 di 5**

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19.06.2008 ai NN. 28141/6593 – Atto di mutuo in data 29.05.2008 NN. 3392089718 Rep. Notaio Rega Marianna di Calcinato a favore di Banca di Bedizzole – Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 di Euro 1.300.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 650.000,00 per la durata di anni 20 e mesi 2;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2011 ai NN. 17456/3767 – Atto di mutuo in data 14.04.2011 NN. 5436/2909 Rep. Notaio Peperoni Elena di Palazzolo sull'Oglio a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 di Euro 420.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 25;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;**
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;

Debitore non datore: C.F.

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore  
, fino alla  
concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre)  
contro :

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;**
  - Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
  - Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;
  - Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
  - Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
  - Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6
- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18562/12195 – Tribunale di Brescia N. 5897 notificato il 07.05.2015 a favore Banca di Bedizzole Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179  
contro :

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6



**15. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 3 di 5**

Nessuno.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [spedite@astejudiziarie.it](mailto:spedite@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 68



**16. Inquadramento dell'immobile – Lotto 4 di 5**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

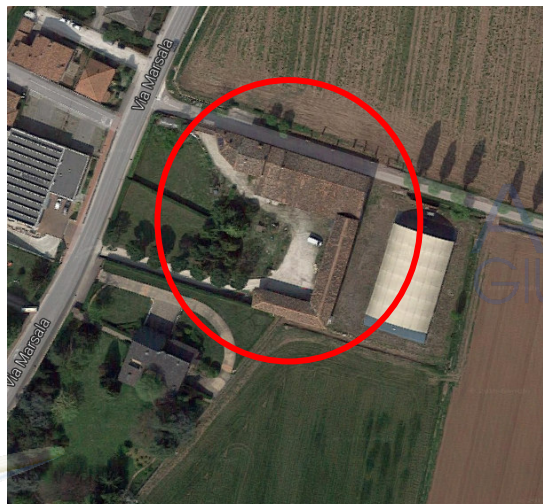
**Localizzazione**

- Provincia           Brescia
- Comune            Calcinato
- Frazione            -
- Località            -
- Via                  Marsala
- Civico n.           51

**Zona**

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

**Mappa geografica**



Ortofoto desunta Google Maps



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

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

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è

- Indipendente
- **In condominio**

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto



- cantina (locale di sgombero)
- altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

#### Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : porzione di edificio inserito in corte di origine rurale, copertura a due falde, in muratura mista di mattoni, pietre e ciottoli e serie di aperture sui fronti
- Solai : solai in legno
- Copertura : in legno e coppi
- Murature perimetrali : muratura mista di mattoni
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
- Divisori tra unità : presenza di murature portanti con comunicazione interna
- Infissi esterni : in legno
- Infissi interni : -
- Pavimenti e rivestimenti : -
- Impianto riscaldamento : -
- Impianto sanitario : -
- Impianto gas : -
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : non verificato
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : muratura di facciata mista di mattoni, pietre e ciottoli, serramenti esterni in legno, pavimentazione della corte comune in ghiaietto e cemento
- N. totale piani : 2 abitabili fuori terra interessati dall'unità immobiliare
- Altro : /









## Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Solo esterno



Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 29/03/2016

## Criterio di misurazione



■ SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie interna Netta



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250040

E-mail: [info@astejudiziarie.it](mailto:info@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 73



## Calcolo superficie di proprietà

### Lotto 4.1

**Superficie principale** m<sup>2</sup> **56,38**  
=9,02x6,25

<b>Superficie secondarie</b>		Indice mercantile	Superficie raggugiata
<input type="checkbox"/>	Balcone	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Veranda	m <sup>2</sup> 60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m <sup>2</sup> 58,75 25,00 %	14,69 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m <sup>2</sup> 80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Taverna	m <sup>2</sup> 60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Cantina	m <sup>2</sup> 40,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m <sup>2</sup> 25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Portico	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m <sup>2</sup> 50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup> 30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup> 30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> 10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m <sup>2</sup> 10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup> 5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m <sup>2</sup> 35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Altro	m <sup>2</sup> %	0,00 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale**  
**Caratteristiche qualitative**

**m<sup>2</sup> 71,06**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 2500201 - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

E-mail: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 74



**Lotto 4.2**

**Superficie principale** m<sup>2</sup> **263,06**  
 =29,60x6,25+28,85x1,55+5,70x5,85=

Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/>	Balcone	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Terrazza	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Veranda	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soffitta	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Mansarda	80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Soppalco	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Loggiato	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Taverna	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Cantina	40,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Sgombero	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Portico	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Altro	%	0,00 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **263,06**  
**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano T - +1;
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi 1,00
  - W.C.
  - Lavabo
  - Bidet
  - Doccia

- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
  
- Vetustà del bagno (anni) non verificabile

### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) non verificabile
- Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/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) non verificabile  
 Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non verificabile  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- **Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- **Classe energetica**  Classe desunta dall'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**



Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Luminosità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

– **Panoramicità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo



- **Funzionalità dell’immobile**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Finiture dell’immobile**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Altro**

## **18. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 4 di 5**

### **18.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

- Concessione Edilizia Gratuita n. 5590 Prot. n. 2109 Reg. del 17.06.1977 a nome Saetti Gianfranco per ripristino portico ad uso agricolo;
- Certificato Abitabilità
  - Presente
  - Assente



Motivo assenza:

Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente
  - Adottato
- Convenzione urbanistica  No
  - Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessione diritti edificatori  No
  - Si se Si inserire gli estremi dell’atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No
  - Si – Rispetto allevamenti zootecnici
- Vincoli Ambientali  No
  - Si
- Vincoli paesaggistici  No
  - Si
- Altro  No
  - Si





## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - sono state presentate negli anni successivamente al 2005 una serie di richieste autorizzative da parte della proprietà per la sistemazione dei locali mediante piano di recupero, mai autorizzate ed attualmente in attesa di definizione, che l'amministrazione non ha messo a disposizione del CTU, trattandosi di documentazione ancora in via di definizione ed oggetto di contenzioso. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l'esame del materiale presente nell'Archivio Comunale.
  - E' necessario verificare che le opere realizzate all'interno dell'immobile corrispondano a quanto presentato con i precedenti documenti autorizzativi già citati
  - La documentazione catastale attesta la chiusura del portico adibito ad attrezzi agricoli autorizzato con la pratica edilizia esaminata con la creazione di laboratorio artigianale.

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro
- E' necessario stabilire la regolarità di quanto in essere con i documenti autorizzativi in corso di validità mediante sopralluogo.

### Note

La regolarità edilizio - urbanistica non è verificabile, data l'impossibilità di accedere agli spazi oggetto d'interesse per mancato sopralluogo..



## 18.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione - particella 43

Sub. 6 categoria C/3 classe 2 consistenza 310 m<sup>2</sup> Rendita € 688,44

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

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

10/02/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - La MANCATA VERIFICA DI REGOLARITA' catastale per impossibilità ad accedere ai locali

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

**Note**

La regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile è presumibilmente verificata data la presenza da alcuni anni di attività artigianale all'interno dei locali, pur se non si riscontra traccia di contratto di locazione ad hoc (colorificio), insediatosi a seguito di formazione di locale artigianale (mai autorizzato) ma accatastato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 18.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Successione legittima per la quota di 1/1 a
- Notaio : Rega Marianna - Calcinato (BS)
- Data atto : 01.12.2000
- Repertorio : 9042/1569
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : 48854/28859 del 22.12.2000

- Quota di proprietà  Intera [1/1]

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 \_\_\_\_\_

### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

- Vincoli  No

Si se Si quali

- Oneri  No

Si se Si quali

- Pesi  No

Si se Si quali



- Gravami  No  
 Si se Si quali



**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- Libero  
 Occupato

Contratto di comodato del 24.01.2005 Registrato a Montichiari al n. 239 Serie 3 in data 28.01.2005° favore “

di  
”



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

- Si  
 No se No perché:

- trattasi di contratto di comodato gratuito con durata annuale e tacito rinnovo di anno in anno salvo comunicazione di disdetta a favore “

”;

- si verifica la presenza di attività artigianale (colorificio) all'interno dei locali adibiti a laboratorio artigianale, anche se non è stato reperito alcun contratto di locazione in essere;



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile (contratto di comodato a favore “. di  
”)  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: 25.02.2016

04.03.2016



**19. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 4 di 5**

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19.06.2008 ai NN. 28141/6593 – Atto di mutuo in data 29.05.2008 NN. 3392089718 Rep. Notaio Rega Marianna di Calcinato a favore di Banca di Bedizzole – Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 di Euro 1.300.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 650.000,00 per la durata di anni 20 e mesi 2;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2011 ai NN. 17456/3767 – Atto di mutuo in data 14.04.2011 NN. 5436/2909 Rep. Notaio Peperoni Elena di Palazzolo sull'Oglio a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 di Euro 420.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 25;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;**
- Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;

Debitore non datore:

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore il  
, fino alla  
concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre)  
contro :

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
  - **Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;**
  - Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;
  - Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
  - Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
  - Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6
- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18562/12195 – Tribunale di Brescia N. 5897 notificato il 07.05.2015 a favore Banca di Bedizzole Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179  
contro:



Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- **Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;**
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6



**20. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 4 di 5**

Nessuno.



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 235000

E-mail: [speditelezioni@it](mailto:speditelezioni@it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 87



**21. Inquadramento dell'immobile – Lotto 5 di 5**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

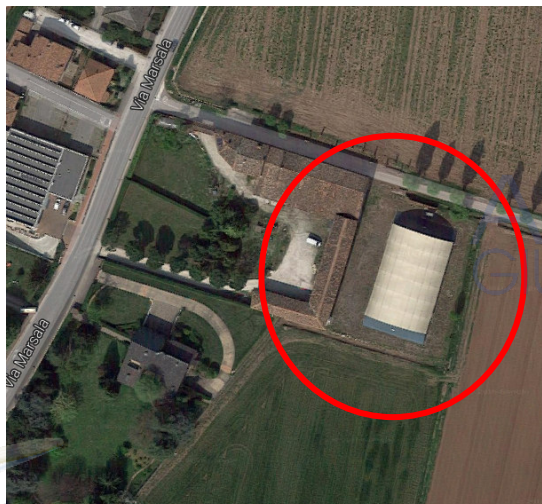
**Localizzazione**

- Provincia           Brescia
- Comune            Calcinato
- Frazione            -
- Località            -
- Via                  Marsala
- Civico n.           51

**Zona**

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

**Mappa geografica**



Ortofoto desunta Google Maps





■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

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

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

#### Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : porzione di struttura sportiva in telo plastificato con sottostante struttura di sostegno e aperture metalliche
- Solai : -
- Copertura : telo plastificato
- Murature perimetrali : telo plastificato
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
- Divisori tra unità : assenti
- Infissi esterni : metallici
- Infissi interni : -
- Pavimenti e rivestimenti : non verificato
- Impianto riscaldamento : presente
- Impianto sanitario : -
- Impianto gas : -
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : non verificato
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : telo plastificato con sottostante struttura di sostegno e aperture metalliche, pavimentazione della corte di pertinenza in erba
- N. totale piani : 1 fuori terra
- Altro : /





Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo 29/03/2016

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie interna Netta

**Calcolo superficie di proprietà**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Superficie principale =22,60x41,70=	m <sup>2</sup>	<b>942,42</b>	
Superficie secondarie		Indice mercantile	Superficie raggugliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	80,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	60,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	40,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	25,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	50,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	30,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	10,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	1.339,85	10,00 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	5,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	35,00 %	0,00 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	%	0,00 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale**  
**Caratteristiche qualitative**

**m<sup>2</sup> 1076,40**

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T;
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi -
- W.C.
- 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) non verificabile
- Assente

Se presente indicare la tipologia: non verificabile

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione: non verificabile

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro

#### - Condizionamento

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

Se presente indicare se

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

- Solare termico (produzione acqua calda)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_



- Elettrico  Assente

Presente : Vetustà (anni) non verificabile

Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non verificabile

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

Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

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

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

Assente
- **Manutenzione fabbricato**  Minimo

Medio

Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**  Minimo

Medio

Massimo
- **Classe energetica**  Classe desunta dall'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**



- Minimo
- Medio
- Massimo

– **Luminosità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

– **Panoramicità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo





- **Funzionalità dell’immobile**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Finiture dell’immobile**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo



- **Altro**

## **23. Audit documentale e Due Diligence – Lotto 5 di 5**

### **23.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **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**

- Si dichiara la presenza di una serie di titoli autorizzativi con esito negativo e ancora in corso di definizione e oggetto di contenzioso con l’amministrazione comunale. Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l’esame del materiale presente nell’Archivio Comunale;
- **Certificato Abitabilità**
  - **Presente**
  - **Assente**



Motivo assenza: vedasi la specifica soprastante



Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29/03/2016



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente
- Adottato
- Convenzione urbanistica  No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessione diritti edificatori  No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No
- Si – Rispetto allevamenti zootecnici
- Vincoli Ambientali  No
- Si
- Vincoli paesaggistici  No
- Si
- Altro  No
- Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Calcinato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - sono state presentate negli anni successivamente al 2005 una serie di richieste autorizzative da parte della proprietà per l'autorizzazione alla realizzazione della struttura sportiva, mai autorizzate ed attualmente in attesa di definizione, che l'amministrazione non ha messo a disposizione del CTU, trattandosi di documentazione ancora in via di definizione ed oggetto di contenzioso. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la visione delle pratiche edilizie Arch. Bono non autorizza l'esame del materiale presente nell'Archivio Comunale.
  - La documentazione catastale attesta la realizzazione della struttura adibita a campo di calcetto coperto.

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro
- E' necessario stabilire la regolarità di quanto in essere con i documenti autorizzativi presentati e lo stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250020

E-mail: [spedite@astejudiziarie.it](mailto:spedite@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 99



## Note

La regolarità edilizio - urbanistica non è verificabile, data l'impossibilità di accedere agli spazi oggetto d'interesse per mancato sopralluogo ed alla documentazione autorizzativa nell'archivio comunale. La destinazione urbanistica prevede per l'unità immobiliare norme specifiche per strutture di interesse pubblico (meglio identificate all'interno del Piano Servizi) definite ad hoc per la struttura realizzata. Si specifica infatti all'interno del Piano dei Servizi del P.G.T. che l'area, individuata alla lettera "A" sarà oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale e si prevede la specifica disciplina: (Art. 15 comma 7 punto a): *“a seguito del perfezionamento dell'atto ... sarà consentito il mantenimento della destinazione e dei manufatti esistenti sull'area, sarà altresì consentito realizzare all'interno del fabbricato di proprietà, adiacente all'area, i servizi di supporto all'attività sportiva polifunzionale (calcetto polivalente) a cui è destinato l'ambito (in specifico mappale 46 sub. 6 Foglio 36 di proprietà). Il cambio di destinazione d'uso del servizio deve essere assoggettato ad approvazione da parte del Comune, tale mutamento non potrà comportare una diminuzione dei vantaggi per la collettività ed un aumento del peso insediativo. Le pavimentazioni e gli impianti esterni potranno essere realizzati nell'entità minima necessaria a soddisfare il raggiungimento dei requisiti igienici, di funzionalità e sicurezza. Al termine del convenzionamento le strutture e gli impianti esterni dovranno essere rimossi, il relativo sedime dovrà essere liberato da ogni sovrastruttura e pavimentazione ed acquisirà la destinazione "E1" del Piano delle Regole, contestualmente l'immobile adiacente potrà essere riconvertito secondo la disciplina delle zone "C/E" del Piano delle Regole. L'ingresso agli spazi di sosta dell'attività dovrà avvenire dalla strada vicinale dei Prati.”*

Si desume pertanto la possibilità, a seguito di convenzione con l'Amministrazione comunale, di regolarizzazione delle opere realizzate, nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni presenti all'interno del P.G.T..



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014, Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 2500000

E-mail: [ristorle@astejudiziarie.it](mailto:ristorle@astejudiziarie.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 100



## 23.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione - particella 183

Sub. - categoria D/6 classe - consistenza - Rendita € 660,00

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

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

10/02/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

**Note**



### 23.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Successione legittima per la quota di 1/1 a
- Notaio : Rega Marianna - Calcinato (BS)
- Data atto : 01.12.2000
- Repertorio : 9042/1569
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : 48854/28859 del 22.12.2000

- Quota di proprietà  Intera [1/1]

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 \_\_\_\_\_

#### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù

- Vincoli  No
- Si se Si quali

- Oneri  No
- Si se Si quali

- Pesi  No



- Gravami
  - Si se Si quali
  - No
  - Si se Si quali



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato



Contratto di comodato del 24.01.2005 Registrato a Montichiari al n. 239 Serie 3 in data 28.01.2005 a favore “  
.”

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

- Si
- No se No perché trattasi di contratto di comodato gratuito con durata annuale e tacito rinnovo di anno in anno salvo comunicazione di disdetta (contratto di comodato a favore . di ”)

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 delle Entrate: 25.02.2016  
04.03.2016





## 24. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto 5 di 5

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 19.06.2008 ai NN. 28141/6593 – Atto di mutuo in data 29.05.2008 NN. 3392089718 Rep. Notaio Rega Marianna di Calcinato a favore di Banca di Bedizzole – Turano Valvestino – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bedizzole, C.F. 00518830179 di Euro 1.300.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 650.000,00 per la durata di anni 20 e mesi 2;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2011 ai NN. 17456/3767 – Atto di mutuo in data 14.04.2011 NN. 5436/2909 Rep. Notaio Peperoni Elena di Palazzolo sull'Oglio a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 di Euro 420.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 25;

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- **Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;**

Debitore non datore: C.F.

- atto di pignoramento trascritto a Brescia il 05.06.2015 NN. 18556/12192 – Tribunale di Brescia N. 4060 notificato il 01.04.2015 a favore  
, fino alla  
concorrenza di euro 25.907,63 (euro venticinquemilanovecentosette virgola sessantatre)  
contro :

Beni colpiti in Comune di Calcinato contraddistinti al N.C.E.U. –Sez. N.C.T.

- Foglio 36 Mappale 43 sub. 5 – Classe A/4 – vani 8;
- Foglio 36 Mappale 43 sub. 6 – Classe C/3 – mq. 310;
- **Foglio 36 Mappale 183 – Classe D/6;**
- Foglio 29 Mappale 117 – Classe A/3 – vani 7;
- Foglio 29 Mappale 123 – Classe A/4 – vani 5;
- Mappale 42 – b.c.n.c. corte comune al Mappale 43 sub. 5-6

## 25. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente – Lotto 5 di 5

Nessuno.

**26. Fasi – accertamenti e date delle indagini**

Lo scrivente riceveva incarico da parte del G.E. dott.ssa Vincenza Agnese del Tribunale di Brescia in data 28.01.2016 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommara descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti al fine delle vendite;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. L'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In riferimento all'immobile indicato il valutatore dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento
11/12/2015	Decreto di nomina
28/01/2016	Incarico
02/02/2016	Esame documentale
10/02/2016	Accesso Ufficio del Territorio
16/02/2016	Invio comunicazioni sopralluogo
25/02/2016	Accesso Ufficio Agenzia delle Entrate comune di Brescia – Agenzia 2 (BS) e Agenzia di Montichiari (BS)
03/03/2016	Comunicazione verbale di non disponibilità ad eseguire sopralluogo per motivi personali
04/03/2016	Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Calcinato (BS)
04/03/2016	Accesso Ufficio Agenzia delle Entrate comune di Brescia – Agenzia di Montichiari (BS)
10/03/2016	Esame documentale Ufficio Agenzia delle Entrate comune di Brescia – Agenzia di Montichiari (BS)
27/10/2015	Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Calcinato (BS)
29/03/2016	Sopralluogo solo agli spazi limitrofi esterni ai beni immobili



29/03/2016	Esame documentale Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Calcinato (BS)
31/03/2016	Esame documentale Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Calcinato (BS)
03/04/2016	Accesso Ufficio del Territorio





*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

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono: -

### Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono: -

### Verifica del migliore e più conveniente uso (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 ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se No procedere alla determinazione dell'HBU (si allega 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 con nr. 3 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_ dati campione



- Altro \_\_\_\_\_
  
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
  
- Dei costi





**LOTTO 3/5**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 36 Sezione - particella 43

Sub. 5 categoria A4 classe 5 consistenza 8 vani

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Rendita € 289,22

Lotto 3.1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 259.167,62 diconsi Euro duecentocinquantanovemilacentosessantasette virgola sessantadue (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 241.725,64 diconsi Euro duecentoquarantunmilasettecentoventicinque virgola sessantaquattro (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 3.2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 516.860,76 diconsi Euro cinquecentosedicimilaottocentosessanta (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 482.076,03 diconsi Euro quattrocentoottantaduemilasettantasei (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 3.3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 69.577,96 diconsi Euro sessantanovemilacinquecentosessantasette virgola novantasei (vedasi analisi estimativa allegato I)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014, Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041

E-mail: [ripubblicazioni@aste.it](mailto:ripubblicazioni@aste.it) [www.aste.it](http://www.aste.it) [www.giudiziarie.it](http://www.giudiziarie.it) [www.pubblicazioni.aste.it](http://www.pubblicazioni.aste.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 112





Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 64.895,36 diconsi Euro sessantaquattromilaottocentonovantacinque virgola trentasei (vedasi analisi estimativa allegato II).



**LOTTO 4/5**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 36 Sezione – Mappale 43

Sub. 6 categoria C/3 classe 2 consistenza 310 m<sup>2</sup> Rendita € 688,44

Lotto 4.1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 89.676,75 diconsi Euro ottantanovemilaseicentosestantasei (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 83.641,51 diconsi Euro ottantatremilaseicentoquarantuno (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 4.2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 152.075,53 diconsi Euro centocinquantaduemilaseicentoquarantuno virgola cinquantatre (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 141.840,85 diconsi Euro centoquarantunmilaottocentoquaranta virgola ottantacinque (vedasi analisi estimativa allegato II).



**LOTTO 5/5**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

NCT Foglio 36 Sezione – Mappale 183

Sub. - categoria D/6                      classe -                      consistenza -                      Rendita € 660,00



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 212.522,43 diconsi Euro duecentododicimilacinquecentoventidue virgola quarantatre (vedasi analisi estimativa allegato I)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 198.219,67 diconsi Euro centonovantottomiladuecentodiciannove virgola sessantasette (vedasi analisi estimativa allegato II).



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014, Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 2500210

E-mail: [spedite@astejudiziarie.it](mailto:spedite@astejudiziarie.it)                      Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 114



**29. Dichiarazione di rispondenza**



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Brescia

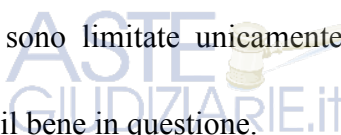
Iscritta all'Ordine / Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282

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 e 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: 10/04/2016



Ing. DELLE CURTI MARCO

Via Monte Pasubio, 22 - 25014 Castenedolo (BS)

Tel. – Fax. 0039 030 250041

E-mail: [info@astejudiziarie.it](mailto:info@astejudiziarie.it) [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 115

