

Identificazione del lotto

LOTTO 6 di 11

(rif. numerazione beni immobili pignorati: nn. 6+8)

Descrizione sintetica Posto auto scoperto + area urbana di proprietà con ricavabili posti auto scoperti.

Ubicazione Comune di Corte Franca (BS), via Martiri della Libertà n°6

Identificativi catastali - Sezione NCT Foglio 8 Particella 396 subalterno 18 Piano T Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 61 Rendita Catastale Euro 113,41 (posto auto scoperto);
- Sezione NCT Foglio 8 Particella 396 subalterno 20 Piano T Categoria area urbana Consistenza mq. 223 ;

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 35.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 29.750,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Corte Franca (BS), via Martiri della Libertà n°6/8, questa localizzata nella zona periferica Nord del Comune, in località Colombaro.

Trattasi di due aree urbane di proprietà, posta a Sud del fabbricato di riferimento, **la prima adibita a parcheggio, la seconda ad area di manovra e parcheggio**, quest'ultima soggetta, come servitù apparente, al diritto di passaggio per due unità immobiliari formatesi al piano terra del fabbricato, denominato Condominio Rivetti, in forza del Permesso di Costruire n. 19/2010 rilasciato dal Comune di Corte Franca in data 4/06/2010 (vedasi **allegato n.5**) per la ristrutturazione con frazionamento interno del piano terra con creazione di n.7 unità immobiliari e di box auto, permesso intestato ai Sig.ri [REDACTED] (i quali in data 24/03/2010 vendevano alcuni immobili oggetto dei lavori alla società [REDACTED] - **allegato n. 4**); i lavori furono iniziati in data 10/06/2010, ma anche relativamente all'immobile oggetto di perizia non fu mai presentata la fine dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità.

Le aree a parcheggio di proprietà, alle quali si accede a mezzo di cancello scorrevole in ferro motorizzato, si sviluppano a Sud dell'edificio, risultano completamente pavimentate in calcestruzzo, munite di caditoie per lo scolo delle acque piovane; il sub.18 è addossato ai fabbricati confinanti a Sud, il sub.20 è parte addossato ai fabbricati e in parte recintato da muretto e rete plastificata a Nord.

Tra le caratteristiche dell'immobile che risulta doveroso segnalare, in quanto limitative all'uso del lotto 6 in proiezione futura, può ascriversi la seguente:

- come risulta evidente dall'estratto di mappa (catasto terreni), il mappale 396 confina a sud anche con il mappale 136, di forma triangolare, di altra proprietà, ma che risulta interferente con l'accesso al cortile a Sud delle unità immobiliari e quindi ai posti auto di cui alla presente perizia: di fatto l'accesso al cortile è del tutto possibile, visto che detto mappale non risulta essere cintato se non sul lato Sud confinante con il mappale 145, ma in



futuro potrebbe essere fonte di problemi, se l'attuale proprietario decidesse per un qualsiasi motivo di ampliare il suo giardino insistente nel mappale 145, quindi si consiglia di accordarsi con il proprietario di tale mappale.

Le condizioni descritte, nonostante la servitù di passo e quanto segnalato qui sopra, conferiscono comunque una sufficiente commerciabilità all'immobile descritto, tenuto conto della scarsa reperibilità di parcheggi nel luogo.

Viene quindi annessa al lotto n.6 l'area di manovra sub.20 a confine con il posto auto di cui al sub.18, onde successivamente poter ricavare da quest'ultima, ulteriori due posti auto.



Adudit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 511

Conformità catastale

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 515

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO – SOCIETA' COOPERATIVA, IN DATA 23/04/2010 AI N.RI 16717/4052;
2. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 6/10/2015 AI N.RI 33598/5901 A FAVORE DI CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.;
3. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 22/10/2015 AI N.RI 36107/6359 A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI SONDRIO;
4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 4/02/2016 AI N.RI 4077/2562 A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI SONDRIO.



Indice - Lotto 6

1.	Inquadramento dell'immobile	497
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	502
3.	Audit documentale e Due Diligence	509
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	509
3.2	Rispondenza catastale	512
3.3	Verifica della titolarità	514
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	516
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	517
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	518
7.	Analisi estimativa	519
8.	Riepilogo dei valori di stima	523
9.	Dichiarazione di rispondenza	524
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	525
11.	Bibliografia	526
12.	Allegati al rapporto di valutazione	527
	Note di riferimento (*)	

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



1. Inquadramento dell'immobile



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- ☒ Provincia : BRESCIA
- ☒ Comune : CORTE FRANCA
- ☐ Frazione :
- ☒ Località : COLOMBARO
- ☐ Quartiere :
- ☒ Via/Piazza : VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'
- ☒ Civico n. : 6

Zona

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



Mappa geografica



Firmato Da: RINALDIS GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32d1fc139c7c67d9e017883fe7ed441a



☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

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

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☒ Terreno
- ☐ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☒ seminuovo⁹
- ☐ usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²**

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

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft¹⁴)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☒ posti auto scoperti
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☒ altro – area di manovra

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| ☐ Struttura in elevazione | : | |
| ☐ Solai | : | |
| ☐ Copertura | : | |
| ☐ Murature perimetrali | : | |
| ☐ Coibentazioni/Isolamenti | : | |
| ☐ Divisori tra unità | : | |
| ☐ Infissi esterni | : | |
| ☐ Infissi interni | : | |
| ☒ Pavimenti e rivestimenti | : | IN CALCESTRUZZO SU MASSICCIA |
| ☐ Impianto riscaldamento | : | |
| ☐ Impianto sanitario | : | |
| ☐ Impianto gas | : | |
| ☐ Impianto elettrico | : | |
| ☐ Impianto climatizzazione | : | |
| ☐ Altri impianti | : | |
| ☐ Allaccio fognatura | : | |
| ☐ Fonti rinnovabili | : | |
| ☐ Finiture esterne | : | |
| ☐ N. totale piani | : | |
| ☐ Altro | : | |





☐ **Dimensione**¹⁵

- ☐ Piccola
- ☐ Media
- ☐ Grande

☒ **Caratteri domanda e offerta**¹⁶



☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ **Forma di mercato**¹⁷

- ☒ Concorrenza monopolistica¹⁸
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²

☒ **Filtering**²³

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

- ☒ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☐ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸

☐ **Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Le aree a parcheggio di proprietà, alle quali si accede a mezzo di cancello scorrevole in ferro motorizzato, si sviluppano a Sud dell'edificio denominato Condominio Rivetti, risultano completamente pavimentate in calcestruzzo, munite di caditoie per lo scolo delle acque piovane; il sub.18 è addossato ai fabbricati confinanti a Sud, il sub.20 è parte addossato ai fabbricati e in parte recintato da muretto e rete plastificata a Nord.

Le condizioni descritte, nonostante la servitù di passo di fatto, conferiscono comunque una sufficiente commerciabilità all'immobile descritto, tenuto conto della scarsa reperibilità di parcheggi nel luogo.

Viene quindi annessa al lotto n.6 l'area di manovra di cui al subalterno 20 a confine con il posto auto di cui al subalterno 18 e successivamente dallo stesso ricavare ulteriori due posti auto

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--|--|
| ☒ Comune Censuario | CORTE FRANCA |
| ☒ Tipologia Catasto | ☐ Terreni
☒ Fabbricati |
| ☒ Identificativo POSTO AUTO | ☒ Sezione NCT
☒ Fg.8, Particella 396
☒ Subalterno 18 |
| ☒ Identificativo AREA URBANA | ☒ Sezione NTC
☒ Fg.8, Particella 396
☒ Subalterno 20 |

Confini

Indicare i confini catastali (Posto auto)

- ☒ Nord Fg.8 Particella 396 Sub.20
- ☒ Sud Altre unità immobiliari
- ☒ Est Altra unità immobiliare
- ☒ Ovest Fg.8, Particella 396 Sub. 20

Indicare i confini catastali (Area Urbana)

- ☒ Nord Fg.8 Particella 396 Sub. 19,13, corte comune
- ☒ Sud Fg.8 Particella 396 Sub.18, Altre unità imm.
- ☒ Est corte comune, Altre unità immobiliari
- ☒ Ovest Fg.8, Particella 396 Sub. 23



Consistenza



☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Diretto in loco

☐ Solo esterno

Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:



☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14/09/2016



Criterio di misurazione

- ☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda
☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m² _____

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

☐ Balcone	m ²	_____	_____ %
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %
☐ Soffitta ³⁶	m ²	_____	_____ %
☐ Mansarda ³⁷	m ²	_____	_____ %
☐ Soppalco	m ²	_____	_____ %
☐ Loggiato	m ²	_____	_____ %
☐ Taverna ³⁸	m ²	_____	_____ %
☐ Cantina ³⁹	m ²	_____	_____ %
☐ Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	_____ %
☐ Portico	m ²	_____	_____ %
☐ Autorimessa (box)	m ²	_____	_____ %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____ %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____ %
☒ Posto auto scoperto (3)	m ²	37,50	30 %
☒ Area esclusiva	m ²	246,50	5 %
☐ Area condominiale ⁴¹	m ²	_____	_____ %
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %
☐ Locale caldaia	m ²	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²m² **23,58**ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche qualitative

- ☒ Livello di piano TERRA (0)
☐ Ascensore ASSENTE
☐ n.servizi

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano⁴³ TERRA (0)

- ☐ Ascensore⁴⁴

- ☐ Presente
☐ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- ☐ N. servizi⁴⁵

- _____
☐ W.c.
☐ Lavabo
☐ Bidet
☐ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio (per uno)
☐ Scaldabagno elettrico
☐ Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

- ☐ Riscaldamento

- ☐ Presente : Vetustà (anni) _____
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elementi radianti	
☐ radiatori	
☐ pavimento/soffitto	
☐ aria	
☐ altro	
☐ Condizionamento	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☐ Assente
	Se presente indicare se
	☐ Totale
	☐ Parziale : Vetustà (anni) _____
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☐ Assente
☐ Elettrico	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☐ Assente
☐ Idraulico	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☐ Assente
☐ Antifurto	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☐ Assente
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☐ Assente
☐ Impianto geotermico	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☒ Assente
☐ Domotica	☐ Presente : Vetustà (anni) _____
	☒ Assente





☒ **Manutenzione fabbricato**⁴⁶

☐ Minimo⁴⁷

☐ Medio⁴⁸

☐ Massimo⁴⁹

☒ **Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰

☐ Minimo⁵¹

☒ Medio⁵²

☐ Massimo⁵³

☐ **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'immobile⁵⁴

☐ Minimo⁵⁵

☐ Medio⁵⁶

☐ Massimo⁵⁷

☐ Luminosità dell'immobile⁵⁸

☐ Minimo⁵⁹

☐ Medio⁶⁰

☐ Massimo⁶¹

☐ Panoramicità dell'immobile⁶²

☐ Minimo⁶³

☐ Medio⁶⁴

☐ Massimo⁶⁵

☐ Funzionalità dell'immobile⁶⁶

☐ Minimo⁶⁷

☒ Medio⁶⁸

☐ Massimo⁶⁹

☒ Finiture dell'immobile⁷⁰

☐ Minimo⁷¹

☐ Medio⁷²

☐ Massimo⁷³

☐ Altro



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Licenza o Concessione Edilizia
- ☒ Permesso di Costruire
- ☐ Denuncia Inizio Attività (DIA)
- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☒ Certificato Abitabilità
- ☐ Presente :
- ☒ Assente

Motivo assenza: **mai presentata la domanda in Comune**

Indicare la documentazione visionata

PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE N.19 DEL
4/06/2010

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI CORTE FRANCA

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

03/08/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| ☒ Strumento urbanistico | ☒ Vigente (II° Variante al Piano dei Servizi e delle Regole) |
| | ☐ Adottato |
| ☐ Convenzione Urbanistica | ☐ No |
| | ☐ Si |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | ☐ No |
| | ☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|---|
| ☒ Vincoli urbanistici | ☒ No |
| | ☐ Si se Si quali |
| ☒ Vincoli ambientali | ☒ No |
| | ☐ Si se Si quali |
| ☒ Vincoli paesaggistici | ☒ No |
| | ☐ Si se Si quali |

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHARA

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

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

- ☐ No, perché
- ☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € **1.000,00**

Note

- dovrà essere esperita pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate, rispetto a quanto autorizzato, relativamente alla distribuzione delle sistemazioni esterne che comprendono l'unità immobiliare periziata;
- dovrà essere presentata complessivamente regolare domanda di abitabilità.

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





3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio **8**

Sezione **NCT**

particella **396**

☒ Sub. **18**

Categoria **C/6**

Classe **02**

Consistenza **61 m²**

Rendita **€ 113,41**

☒ Sub. **20**

Area urbana

Consistenza **223 m²**

Rendita **€**

Documentazione visionata

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

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

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

18/07/2016



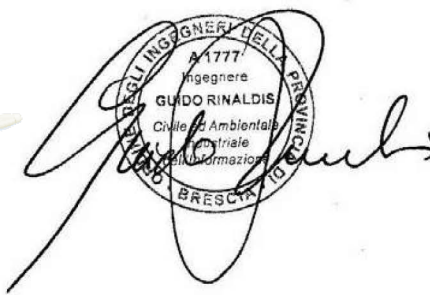
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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



Note:

relativamente alla fusione proposta, andranno effettuate le dovute pratiche catastali





3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE
- Data atto : 24 MARZO 2010
- Repertorio : 16218/5673
- Estremi Trascrizione : 23 APRILE 2010 BRESCIA NN. 16716/9527

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : 1) DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN CAPO A [REDACTED]
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : BRESCIA 20 NOVEMBRE 1986 N.22 VOL.1964
- Estremi Trascrizione : BRESCIA 11 NOVEMBRE 1988 NN. 31039/21135
- Tipo di atto : 2) ATTO DI COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA
- Notaio : DOTT. DURANTE FRANCESCO
- Data atto : 17/12/1990
- Repertorio : 41884
- Raccolta : 18064
- Estremi Registrazione : CHIARI 18 DICEMBRE 1990 AL N. 972
- Estremi Trascrizione : BRESCIA 27/12/1990 AI NN. 36554/25436

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/1]

☐ Parte: indicare la quota [___/___]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto

☐ No

☐ Si se Si indicare il nominativo

☐ Nuda proprietà

☐ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

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



Condizioni limitanti

☒ Servitù

☐ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo :

☒ apparenti: l'accesso al cortile comune di proprietà (e di cui al lotto 6) deve essere consentito al proprietario del posto auto di cui al lotto 5, mentre deve essere consentito il diritto di passo carraio relativamente agli immobili di cui al fg.8, mappale 397, sub.35 e 40

☒ Vincoli

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Oneri

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Pesì

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Gravami

☒ No

☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero:

☐ Occupato senza contratto di locazione

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione:

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

☐ Si

☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa)

21 / 09 / 2016

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

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

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



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- In data 24/05/2016 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 16/06/2016 mi recavo presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia per l'esame del fascicolo e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.
- Come da comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata, il sottoscritto perito si è recato mercoledì 14/09/2016 presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; avendo avuto la possibilità di poter accedere liberamente ai luoghi oggetto dell'esecuzione accompagnato dall'amministratore del Condominio Geom. Antonioli, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.
- In data 3/08/2016 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corte Franca per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione



Non sono state rilevate assunzioni limitanti la valutazione.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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 (allegare l'analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

☐ MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili

☒ Sistema di Stima ⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione ⁸²

☐ Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Altro _____

☐ Finanziario ⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta ⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

☐ Dei costi ⁸⁸

☒ Metodo Statistico

Matematico



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



Indagini di mercato.

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

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

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

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrisia della Camera di Commercio di Brescia n. 1 2015/2016**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2015**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (settembre 2016), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

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

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

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

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



Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato D).

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

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

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

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 137 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1489,67 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che **il valore pari a € 1500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.**



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 06/11

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 8 Sezione NCT Mappale 396:

Subalterno 18 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 61 m² e rendita € 113,41

Subalterno 20 - cat. Area urbana , Classe , consistenza 223 m² e rendita

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **35.000,00** diconsi Euro **trentacinquemila/00** (vedasi analisi estimativa **allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **29.750,00** diconsi Euro **ventinovemilasettecentocinquanta/00**

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli:

Ingegneri della Provincia di Brescia

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

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 28/09/2016