

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 141/2018

Giudice dell'Esecuzione:

Dr. ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditori procedenti:

[Redacted area containing creditor information]

Rappresentati dall'Avvocato

[Redacted area containing lawyer information]

Esecutato:

[Redacted area containing debtor information]

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

Arch. Stefania Annovazzi

Con studio in Brescia
Quartiere Primo Maggio n. 40
CF NNVSFN68E54B157A
P.IVA 03154420172

Tel +393336838322
Mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com
Pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

Iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Brescia n.1591

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

arch. Stefania Annovazzi



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Date

Nomina dell'esperto 04/05/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 13/06/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 28/02/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 17/04/2019

Identificazione dei lotti

Considerato che il numero delle unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione è pari a n° 6 appartamenti, n° 3 autorimesse e n° 1 deposito, inserite in un unico complesso immobiliare vista la loro la sottoscritta ritiene congruo procedere formando **n° 7 lotti di vendita** così distribuiti:

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40
C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172
e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com
pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

2

ASTE GIUDIZIARIE®


LOTTO 1/7

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA al PIANO TERRA

Descrizione sintetica Trattasi di ampio appartamento quadrilocale al primo piano con un bagno, due ripostigli, due terrazze e di una autorimessa al piano terra, collegati tra loro da vano scala interno, entrambi aventi accesso dalla corte comune.

Ubicazione Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia
Via Piave n.16

Identificativi catastali Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 8 (APPARTAMENTO)
nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.8
Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 4 (AUTORIMESSA)
nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.4

Quota di proprietà 1/3

Diritto di proprietà [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile No

LOTTO 2/7**MAGAZZINO al PIANO TERRA**

Descrizione sintetica Trattasi di ampio magazzino con wc, avente accesso dalla corte comune.

Ubicazione Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia
Via Piave n.16

Identificativi catastali Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 5
nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.5

Quota di proprietà 1/3

Diritto di proprietà [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile No


LOTTO 3/7

**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON CANTINA E BAGNO AL PIANO TERRA E
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

Descrizione sintetica Trattasi di appartamento trilocale al primo piano con un bagno, due balconi, cantina e bagno al piano terra e di una autorimessa al piano terra collegata con la cantina, entrambi aventi accesso dalla corte comune.

Ubicazione Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia
Via Piave n.16

Identificativi catastali Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 7 (APPARTAMENTO)
nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.7
Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 6 (AUTORIMESSA)
nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.6

Quota di proprietà 1/3

Diritto di proprietà



Divisibilità dell'immobile No


LOTTO 4/7

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Descrizione sintetica Trattasi di appartamento trilocale al piano terra con un bagno e un ripostiglio, avente accesso dalla corte comune.

Ubicazione Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia
Via Piave n.16

Identificativi catastali Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 9
nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.9

Quota di proprietà 1/3

Diritto di proprietà



Divisibilità dell'immobile No









LOTTO 5/7


APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento trilocale al piano primo con un bagno e un balcone, avente accesso dalla corte comune attraverso scala esclusiva.
Ubicazione	Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia Via Piave n.16
Identificativi catastali	Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 10 nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.10
Quota di proprietà	1/3
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	No






LOTTO 6/7**DEPOSITO AL PIANO TERRA**

Descrizione sintetica	Trattasi di deposito al piano terra, costituito da un locale chiuso e una tettoia recintata, con due piccoli ripostigli, avente accesso dalla corte comune.
Ubicazione	Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia Via Piave n.16
Identificativi catastali	Foglio NCT/7 Part. 111 Sub. 11 nel decreto ingiuntivo identificato con Foglio 1 Part. 668 Sub.11
Quota di proprietà	1/3
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	No







**LOTTO 7/7**
PORZIONE DI IMMOBILE CIELO TERRA, FABBRICATO RURALE E APPEZZAMENTI DI TERRENO

Descrizione sintetica Trattasi di due piccoli appartamenti uno al piano terra e uno al primo piano inseriti in porzione di fabbricato cielo/terra, costituiti ciascuno da un locale uso soggiorno/cucina con stanzina annessa e di un piccolo fabbricato rurale, insistenti su terreni della stessa proprietà destinati a prato e bosco e di altro appezzamento di terreno poco distante.

Ubicazione Comune di Bovezzo (BS) – Provincia di Brescia
Loc. Pantera Sotto

Identificativi catastali Foglio NCT/4 Part. 30 Sub. 4 (APPARTAMENTO)
Foglio NCT/4 Part. 30 Sub. 5 (APPARTAMENTO)
Foglio 4 Part. 31 (FABBRICATO RURALE)
Foglio 4 Part. 96 (PRATO)
Foglio 4 Part. 103 (BOSCO CEDUO)
Foglio 2 Part. 21 (BOSCO CEDUO)

Quota di proprietà 1/3

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Note particolari Le unità immobiliari sono di servizi igienici e di impianto di riscaldamento.



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva ancora alla data della stima una situazione di stagnazione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità nel breve e medio periodo. Inoltre, trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato il più probabile valore in libero mercato e a fine di migliorare l'appetibilità degli stessi, ha provveduto ad una riduzione percentuale del 12%

LOTTO 1/7
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA al PIANO TERRA
QUOTA 1/3

Più probabile valore in libero mercato	€ 97.161,40
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 85.502,03

LOTTO 2/7
MAGAZZINO al PIANO TERRA
QUOTA 1/3

Più probabile valore in libero mercato	€ 27.137,11
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 23.880,65

LOTTO 3/7
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON CANTINA E BAGNO AL PIANO TERRA E
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA
QUOTA 1/3

Più probabile valore in libero mercato	€ 54.021,74
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 47.539,13

LOTTO 4/7
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA
QUOTA 1/3

Più probabile valore in libero mercato € 29.599,83

Più probabile valore di mercato in condizioni
 di vendita forzata (valore base d'asta) € 26.047,85

LOTTO 5/7
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO
QUOTA 1/3

Più probabile valore in libero mercato € 31.324,06

Più probabile valore di mercato in condizioni
 di vendita forzata (valore base d'asta) € 27.565,17

LOTTO 6/7
DEPOSITO AL PIANO TERRA
QUOTA 1/3

Più probabile valore in libero mercato € 9.658,20

Più probabile valore di mercato in condizioni
 di vendita forzata (valore base d'asta) € 8.499,22

LOTTO 7/7
PORZIONE DI IMMOBILE CIELO TERRA, FABBRICATO RURALE E APPEZZAMENTI DI
TERRENO

Più probabile valore in libero mercato € 45.423,94

Più probabile valore di mercato in condizioni
 di vendita forzata (valore base d'asta) € 39.973,07

Nota introduttiva

Nelle righe che seguono viene sintetizzato il processo di Due Diligence, allo scopo di individuare i potenziali rischi legati alla transazione del bene al fine di poterli gestire con efficacia.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi da pagina 41
- Conformità catastale Si No se No vedi da pagina 43
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobili occupati No Si se Si vedi pagina 60
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si e Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e delle trascrizioni**ISCRIZIONE del 02/12/2015 RP 7375 RG 42057**

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Rep.7904/2015 del 23/11/2015
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

a favore: _____

a carico: _____ per la quota di sua proprietà pari a 1/3
 _____ per la quota di sua proprietà pari a 1/1

Beni gravati di proprietà _____ per la quota di 1/3 – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
 Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
 Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
 Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
 Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
 Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
 Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
 Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
 Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
 Foglio 4 Part. 30 Sub.5
 Foglio 4 Part. 31
 Foglio 4 Part. 96
 Foglio 4 Part. 103

Beni gravati di proprietà _____ per la quota di 1/1 – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 247 Sub. 8
Foglio 1 Part. 2845 Sub. 1

TRASCRIZIONE del 07/03/2016 RP 5314 RG 8483

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.336/2 del 26/02/2016
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: : [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

TRASCRIZIONE del 29/04/2016 RP 10165 RG 16332

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.690/2 del 06/04/2016
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: : [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

TRASCRIZIONE del 06/12/2017 RP 32969 RG 54243

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.2000 del 19/10/2017
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

TRASCRIZIONE del 09/02/2018 RP 3830 RG 5966

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.144 del 31/01/2018
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21



1.	Inquadramento degli immobili	13
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	19
3.	Audit documentale e Due Diligence	41
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	41
3.2	Rispondenza catastale.....	43
3.3	Verifica della titolarità	58
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	60
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	61
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	64
7.	Analisi estimativa.....	65
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	69
9.	Dichiarazione di rispondenza	75
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	76
11.	Bibliografia	77



1. Inquadramento degli immobili

Le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione sono ubicate nel Comune di Bovezzo (BS). Più precisamente gli immobili di cui ai Lotti 1 – 2 - 3 - 4 – 5 – 6 si trovano inseriti in più fabbricati appartenenti ad un unico complesso immobiliare, avente la corte in comune, sito in via Piave, zona centrale del comune di Bovezzo, a poca distanza dal municipio, mentre gli immobili di cui al Lotto 7 sono ubicati in zona collinare in Loc. Pantera.

Il complesso immobiliare di via Piave è costituito da tre corpi di fabbrica distinti, tutti identificati con la Particella 111 del Foglio NCT/7 (indicata nel pignoramento con il vecchio numero di Particella 668 del Foglio 1) edificati, ristrutturati ed ampliati in epoche diverse sino ad arrivare alla situazione attuale che presenta un corpo di fabbrica su due piani all'interno del quale si trovano al piano terra un'ampia autorimessa (sub. 4) collegata con l'appartamento situato al piano primo, un magazzino dotato di wc (sub. 5) e, al primo piano, un ampio appartamento quadrilocale (sub. 8). La costruzione, edificata originariamente nel 1974, si presenta come un corpo di fabbrica di forma trapezoidale e si colloca in adiacenza ad un altro fabbricato sempre su due piani, che agli atti risulta preesistente in quanto edificato antecedentemente il 1967, all'interno del quale si trovano al piano terra un'autorimessa (sub.6) e una cantina con bagno pertinenziale all'appartamento trilocale (sub. 7) al piano superiore.

Gli edifici sopradescritti si collocano in adiacenza alla strada comunale via Piave sul lato sud della corte comune, che si conclude a est con un altro fabbricato a due piani all'interno del quale si rilevano due appartamenti gemelli, uno al piano terra (sub. 9) e uno al piano primo (sub.10). Gli edifici sono caratterizzati da tipologia e finiture semplici e tradizionali, risultano inseriti in un contesto di fabbricati residenziali coevi.

Completa la proprietà un deposito (sub.11) situato a ridosso del confine nord della corte, realizzato con elementi prefabbricati e reti metalliche.

Gli immobili che costituiscono il Lotto 7 si trovano a circa 3 km dal centro del paese, raggiungibili esclusivamente tramite mulattiera sterrata consorziale caratterizzata da forte pendenza, chiusa al traffico, percorribile solo a piedi o con mezzi a trazione integrale autorizzati. Si tratta di due piccole unità immobiliari, una a piano terra (Foglio NCT/4 Particella 30 sub.4) e una al primo piano (Foglio NCT/4 Particella 30 sub.5) accatastate come appartamenti inserite in una porzione cielo terra di una semplice costruzione in muratura a pianta rettangolare.

Completano la proprietà ampi appezzamenti di terreno (Foglio 4 Particella 96 – 103 e Foglio 2 Particella 21) per un totale di 17.897 mq. Nelle vicinanze del fabbricato e insistente sulla Particella 96, si rileva anche un piccolo fabbricato rurale ad uso deposito (Foglio 4 Particella 31).

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
Foglio NCT/7 Particella 111 (ex Foglio 1 Particella 668)

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune Bovezzo, via Piave n. 16

ZONA Urbana Centrale



Mapa geografica con individuazione del complesso immobiliare

Destinazione urbanistica degli immobili

RESIDENZIALE

Tipologia immobiliare

FABBRICATI

Stato di conservazione

**USATO/AGIBILE
IN IMMOBILE SEMINDIPENDENTE**

Tipologia edilizia dei fabbricati

COMPLESSO DI FABBRICATI

Tipologia edilizia unità immobiliari

**APPARTAMENTI - AUTORIMESSE -
DEPOSITO**

Caratteristiche generali degli immobili

Struttura in elevazione	struttura portante in muratura e cemento armato per fondazioni continue, muri interrato in cemento armato
Solai	laterocemento/legno
Copertura	tetto e gronde in legno
Murature perimetrali	blocco in laterizio
Coibentazione/Isolamenti	
Divisori fra unità	in laterizio
Infissi esterni	in legno con vetrocamera
Infissi interni	porte in legno cieco tamburate lisce
Pavimenti	pavimenti appartamenti in ceramica e parquet, pavimenti autorimessa in cemento liscio
Rivestimenti	rivestimenti bagni e cucine in ceramica
Impianto di riscaldamento	corpi scaldanti in alluminio
Impianto sanitario	autonomo
Impianto gas	autonomo
Impianto elettrico	autonomo
Impianto di climatizzazione	assente
Altri impianti	nessuno
Allaccio fognatura	presente
Fonti rinnovabili	non rilevate
Finiture esterne	facciate intonacate e tinteggiate, persiane in legno
N° totale piani	due piani fuori terra

Dimensione

Riferita agli appartamenti

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta



- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

Assente

Up

Down



Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione



LOTTO 7

Foglio 4 Particella 30 sub. 4 e 5, Particelle 31, 96 e 103 – Foglio 2 Particella 21

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune Bovezzo , Loc. Pantera

ZONA EXTRA URBANA - agricola



Mappa geografica con individuazione del complesso immobiliare



Destinazione urbanistica degli immobili**RESIDENZIALE, AGRICOLA****Tipologia immobiliare****FABBRICATI, TERRENI****Stato di conservazione****USATO/AGIBILE
IN IMMOBILE SEMINDIPENDENTE****Tipologia edilizia dei fabbricati****EDIFICIO RURALE****Tipologia edilizia unità immobiliari****APPARTAMENTI****Caratteristiche generali dell'immobile**

Struttura in elevazione	struttura portante in pietra e muratura
Solai	laterocemento
Copertura	tetto e gronde in legno
Murature perimetrali	muratura e pietra
Coibentazione/Isolamenti	
Divisori fra unità	in laterizio
Infissi esterni	in legno
Infissi interni	porte in legno cieco tamburate lisce
Pavimenti	pavimenti appartamenti in ceramica
Rivestimenti	
Impianto di riscaldamento	ASSENTE
Impianto sanitario	autonomo
Impianto gas	autonomo
Impianto elettrico	autonomo
Impianto di climatizzazione	assente
Altri impianti	nessuno
Allaccio fognatura	presente
Fonti rinnovabili	non rilevate
Finiture esterne	facciate intonacate e tinteggiate, persiane in legno
N° totale piani	due piani fuori terra

 Dimensione

Riferita agli appartamenti

 Piccola Media Grande



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente



- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



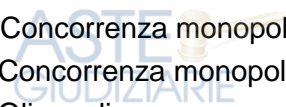
Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



Filtering



- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**LOTTO 1/7****APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA al PIANO TERRA**

Trattasi di ampio appartamento quadrilocale al primo piano, composto da cucina abitabile, soggiorno, tre camere, un bagno con finestra, un ripostiglio, una stanza ripostiglio (ex camera da letto, la finestra risulta tamponata), disimpegni e due terrazzi collegati tramite scala interna ad ampia autorimessa con cantina situata al piano terra.

L'appartamento è collocato all'interno di un più ampio fabbricato della stessa proprietà.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a gas singola.

Le finiture sono comuni, (pavimenti e rivestimenti in ceramica, radiatori in alluminio, porte e finestre in legno) internamente l'appartamento si trova in stato di conservazione discreto compatibile con la vetustà dell'immobile, edificato nel 1974. L'autorimessa doppia è dotata di due portoni metallici.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativi

- Foglio 7
 Sezione NCT
 Particella 111
 Subalterno 8 – cat A/3, classe 5, vani 7, rendita € 310,91
 Subalterno 4 – cat C/6, classe 2, m² 103, rendita € 247,59

Confini**Appartamento sub. 8**

- Nord corte comune
 Sud via Piave
 Est altra u.i.
 Ovest corte comune

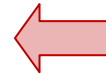
Autorimessa sub. 4

- Nord corte comune
 Sud terrapieno
 Est altra u.i.
 Ovest terrapieno

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

 Diretto in loco Data del sopralluogo04/01/2019
19/01/2019 Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione** SEL- Superficie Esterna Lorda SIL - Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà LOTTO 1/7**

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento	150,43	100%	150,43
Terrazze	57,00	25%	14,25
Autorimessa	86,56	50%	43,28
		totale	207,96

Superficie commercialem² 207,96**Individuazione delle parti comuni** Assenti Presenti (corte)**Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari**

Livello di piano

Primo per l'appartamento
Terra per l'autorimessa

Ascensore

Assente

N. servizi

n° 1 bagno dotato di
wc
lavabo
bidet
doccia**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente solo nell'appartamento





TIPOLOGIA

Autonomo

ALIMENTAZIONE

Metano

TIPO DI IMPIANTO

Radiatori in alluminio

Condizionamento

Assente

Elettrico

Presente

Idraulico

Presente

Antifurto

Assente

Note

La vetustà degli impianti è quantificata in 50 anni, sono stati eseguiti solo interventi manutentivi

Manutenzione del fabbricato Minima Media Massima**Manutenzione delle unità immobiliari** Minima Media Massima**Classe energetica**

Non reperibile

Inquinamento

Atmosferico Assente
 Presente

Acustico Assente
 Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile Minima Media

**Luminosità dell'immobile**

- Massima
- Minima
- Media
- Massima

**Panoramicità dell'immobile**

- Minima
- Media
- Massima

**Funzionalità dell'immobile**

- Minima
- Media
- Massima

**Finiture dell'immobile**

- Minime
- Medie
- Massime

**LOTTO 2/7****AUTORIMESSA al PIANO TERRA**

Trattasi di ampio magazzino al piano terra, dotato di wc con antibagno.

Il magazzino è collocato all'interno di un più ampio fabbricato della stessa proprietà edificato nel 1974.

Le finiture sono semplici (pavimento in cemento liscio, muri intonacati, serramenti in ferro), lo stato di conservazione è compatibile con la vetustà.

L'accesso è garantito da un portone in ferro di larghezza ridotta, che non consente l'accesso ad automezzi.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

- Terreni
- Fabbricati

Identificativi

- Foglio 7
- Sezione NCT
- Particella 111
- Subalterno 5 – cat C/2, classe 3, m² 125, rendita € 313,44



Confini**Magazzino sub.5**

- Nord corte comune
 Sud via Piave
 Est altra u.i.
 Ovest altra u.i

Consistenza

- X Rilievo
 X Diretto in loco
 X Interno ed esterno
 Solo esterno

X Data del sopralluogo 04/01/2019
 19/01/2019

X Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 2/7

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Magazzino	117,79	50%	58,90
		totale	58,90

Superficie commercialem² 58,90**Individuazione delle parti comuni**

- Assenti
 X Presenti (corte)

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari

Livello di piano

Terra

Ascensore

Assente

N. servizi

n° 1 bagno dotato di

WC
lavabo

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Assente

Condizionamento

Assente

Elettrico

Presente

Idraulico

Presente

Antifurto

Assente

Note

La vetustà degli impianti è quantificata in 50 anni, sono stati eseguiti solo interventi manutentivi

Manutenzione del fabbricato

 Minima

 Media

 Massima

Manutenzione delle unità immobiliari

 Minima

 Media

 Massima

Classe energetica

Non reperibile

Inquinamento

 Atmosferico Assente

 Presente

 Acustico Assente

 Presente

 Elettromagnetico Assente

 Presente

 Ambientale Assente

 Presente

Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile

 Minima

 Media

 Massima

Luminosità dell'immobile

 Minima

**Panoramicità dell'immobile**

- Media
- Massima
- Minima
- Media
- Massima

Funzionalità dell'immobile

- Minima
- Media
- Massima

Finiture dell'immobile

- Minime
- Medie
- Massime

LOTTO 3/7**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON CANTINA E BAGNO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

Trattasi di appartamento trilocale al primo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con finestra, un disimpegno e due balconi, collegato tramite scala esterna alla ampia cantina con ripostiglio e bagno di pertinenza posta al piano terra. La stessa cantina è in comunicazione con l'autorimessa adiacente.

Le unità immobiliari sono poste all'interno di un più ampio fabbricato della stessa proprietà.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas.

Le finiture sono comuni, (pavimenti e rivestimenti in ceramica, radiatori in alluminio, porte e finestre in legno) internamente l'appartamento si trova in stato di conservazione buono.

L'autorimessa e la cantina sono dotate di portone basculante metallico.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

- Terreni
- Fabbricati

Identificativi

- Foglio 7
- Sezione NCT
- Particella 111



- Subalterno 7 – cat A/3, classe 6, vani 5, rendita € 258,23
- Subalterno 6 – cat C/6, classe 2, m² 32, rendita € 84,29

Confini**Appartamento sub. 7**

- Nord corte comune
- Sud via Piave
- Est altra u.i.
- Ovest altra u.i.

**Autorimessa sub. 6**

- Nord corte comune
- Sud via Piave
- Est altra u.i.
- Ovest altra u.i.

**Consistenza**

X Rilievo

X Interno ed esterno

 Solo esterno

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo

04/01/2019

19/01/2019

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

 Elaborato grafico (generico)

X SEL- Superficie Esterna Lorda

 SIL - Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta**Criterio di misurazione****Calcolo superfici di proprietà LOTTO 3/7**

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento	80,38	100%	80,38
Balconi	14,29	25%	3,57
Cantina	43,26	35%	15,41
Autorimessa	33,79	50%	16,90
		totale	116,26

Superficie commercialem² 116,26

Individuazione delle parti comuni

- Assenti
 Presenti (corte)

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari

Livello di piano

Primo e terra per l'appartamento
Terra per l'autorimessa

Ascensore

Assente

N. servizi

n° 1 bagno al primo piano
 WC
 lavabo
 bidet
 doccia

n° 1 bagno al piano terra
 WC
 lavabo
 doccia

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente solo nell'appartamento

TIPOLOGIA
 Autonomo

ALIMENTAZIONE
 Metano

TIPO DI IMPIANTO
 Radiatori in alluminio

Condizionamento



Assente



Elettrico

Presente

Idraulico

Presente

Antifurto

Assente

Note

L'appartamento si presenta ristrutturato di recente.

Manutenzione del fabbricato

- Minima
 Media
 Massima



**Manutenzione delle unità immobiliari**

- Minima
 Media
 Massima

**Classe energetica**

Non reperibile

Inquinamento

Atmosferico Assente
 Presente



Acustico Assente
 Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente



Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

**Luminosità dell'immobile**

- Minima
 Media
 Massima

**Panoramicità dell'immobile**

- Minima
 Media
 Massima

Funzionalità dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

**Finiture dell'immobile**

- Minime
 Medie
 Massime



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4/7

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Trattasi di appartamento trilocale al piano terra aperto su tre lati, composto da cucina abitabile, soggiorno, una camera, un bagno con finestra, un ripostiglio, accessibile dalla corte comune.

L'unità immobiliare è posta all'interno di un più ampio fabbricato della stessa proprietà.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas. .

Le finiture sono comuni, (pavimenti e rivestimenti in ceramica, radiatori in alluminio, porte e finestre in legno) internamente l'appartamento si trova in stato di conservazione discreto.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativi

Foglio 7
 Sezione NCT
 Particella 111
 Subalterno 9 – cat A/3, classe 5, vani 4, rendita € 177,66

Confini

Appartamento sub. 9

Nord corte comune
 Sud corte comune
 Est altra u.i. diversa proprietà
 Ovest corte comune

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo

04/01/2019
19/01/2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 SEL- Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN- Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

29

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40
C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172
e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com
pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 4/7

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento	67,80	100%	67,80
Ripostiglio esterno	2,00	50%	1,00
		totale	68,80

Superficie commercialem² 68,80**Individuazione delle parti comuni** Assenti Presenti (corte)**Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari**

Livello di piano

Terra

Ascensore

Assente

N. servizi

 n° 1 bagno
 wc
 lavabo
 bidet
 doccia
Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

TIPOLOGIA
 Autonomo

ALIMENTAZIONE
 Metano

TIPO DI IMPIANTO
 Radiatori in alluminio

Condizionamento

Assente

Elettrico

Presente

Idraulico

Presente

Antifurto

Assente

Note

30

**Manutenzione del fabbricato**

- Minima
 Media
 Massima

**Manutenzione delle unità immobiliari**

- Minima
 Media
 Massima

**Classe energetica**

Non reperibile

**Inquinamento**

Atmosferico Assente
 Presente

Acustico Assente
 Presente



Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente



Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

**Luminosità dell'immobile**

- Minima
 Media
 Massima

Panoramicità dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

**Funzionalità dell'immobile**

- Minima
 Media
 Massima

**Finiture dell'immobile**

- Minime
 Medie
 Massime



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5/7

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Trattasi di appartamento trilocale al primo piano aperto su tre lati, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con finestra, accessibile dalla corte comune.
L'unità immobiliare è posta all'interno di un più ampio fabbricato della stessa proprietà.
L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas. .
Le finiture sono comuni, (pavimenti e rivestimenti in ceramica, radiatori in alluminio, porte e finestre in legno) internamente l'appartamento si trova in stato di conservazione discreto.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativi

Foglio 7
 Sezione NCT
 Particella 111
 Subalterno 10 – cat A/3, classe 5, vani 4, rendita € 177,66

Confini

Appartamento sub. 10

Nord corte comune
 Sud corte comune
 Est altra u.i. diversa proprietà
 Ovest corte comune

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 04/01/2019
19/01/2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 SEL- Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN- Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40
C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172
e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com
pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

32

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 5/7

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento	67,80	100%	67,80
		totale	67,80

Superficie commercialem² 67,80**Individuazione delle parti comuni** Assenti Presenti (corte)**Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari**

Livello di piano

Terra

Ascensore

Assente

N. servizi

n° 1 bagno
wc
lavabo
bidet
doccia**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente

TIPOLOGIA
AutonomoALIMENTAZIONE
MetanoTIPO DI IMPIANTO
Radiatori in alluminio

Condizionamento

Assente

Elettrico

Presente

Idraulico

Presente

Antifurto

Assente

Note

Manutenzione del fabbricato

- Minima
 Media
 Massima

Manutenzione delle unità immobiliari

- Minima
 Media
 Massima

Classe energetica

Non reperibile

Inquinamento

Atmosferico Assente
 Presente

Acustico Assente
 Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

Luminosità dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

Panoramicità dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

Funzionalità dell'immobile

- Minima
 Media
 Massima

Finiture dell'immobile

- Minime
 Medie
 Massime

34

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 6/7

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEPOSITO AL PIANO TERRA

Trattasi di deposito al piano terra, costituito da un locale chiuso realizzato in muratura e una tettoia recintata, con due piccoli ripostigli esterni.
L'unità immobiliare è posta all'interno della corte comune dalla quale hanno accesso anche le unità immobiliari di cui ai lotti precedenti.
L'unità immobiliare è priva di impianti.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativi

Foglio 7
 Sezione NCT
 Particella 111
 Subalterno 11 – cat C/2, classe 2, 64 m²,
rendita € 142,13

Confini

Deposito sub. 11

Nord corte comune e altra proprietà
 Sud corte comune
 Est corte comune
 Ovest corte comune

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 04/01/2019
19/01/2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 SEL- Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN- Superficie Interna Netta

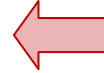
Criterio di misurazione

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40
C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172
e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com
pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

35

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 6/7

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Deposito	68,44	30%	20,53
		totale	20,53

Superficie commercialem² 20,53**Individuazione delle parti comuni** Assenti Presenti (corte)**Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari**

Livello di piano

Terra

Ascensore

Assente

N. servizi

Assenti

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Assente

Condizionamento

Assente

Elettrico

Assente

Idraulico

Assente

Antifurto

Assente

Note

Manutenzione del fabbricato Minima Media Massima**Manutenzione delle unità immobiliari** Minima Media Massima**Classe energetica**

Non reperibile

Inquinamento

Atmosferico

 Assente Presente



Acustico Assente
 Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Luminosità dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Panoramicità dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Funzionalità dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Finiture dell'immobile

Minime
 Medie
 Massime

LOTTO 7/7

PORZIONE DI IMMOBILE CIELO TERRA, FABBRICATO RURALE E APPEZZAMENTI DI TERRENO

Trattasi di due piccoli appartamenti di semplicissima fattura, uno al piano terra e uno al primo piano costituiti ciascuno da un locale uso soggiorno/cucina con stanza annessa, inseriti in una porzione cielo/terra di un fabbricato più ampio collocato in zona collinare utilizzato come casa per vacanza. Le finiture sono comuni, (pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte e finestre in legno). Gli immobili staggiti sono definiti catastalmente "abitazioni di tipo popolare" ancorchè privi di servizi igienici. Sono compresi nel lotto di vendita anche tre appezzamenti di terreno nelle vicinanze e un

piccolissimo fabbricato rurale insistente su di essi. Sul lotto sono presenti tettoie e un barbecue in muratura.

Identificazione Catastale

Comune Censuario

Comune di BOVEZZO (BS)

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativi

- Foglio 4
 Sezione NCT
 Particella 30
 Subalterno 4 – cat A/4, classe 4, vani 2
rendita € 55,78
 Subalterno 5 – cat A/4, classe 4, vani 2
rendita € 55,78

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativi

- Foglio 4
 Particella 31 - Fabbricato rurale, m² 7
Particella 96 – Prato, Classe 3, m² 2.965
Particella 103 - Bosco ceduo, Classe 2,
m² 2.932

Confini**Appartamento sub. 4**

- Nord Particella 96
 Sud corte esclusiva
 Est Particella 96
 Ovest altra u.i. diversa proprietà

Appartamento sub. 5

- Nord corte comune
 Sud corte comune
 Est altra u.i.
 Ovest corte comune

Consistenza Rilievo Interno ed esterno

 Diretto in loco Solo esterno Data del sopralluogo 19/01/2019 Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione** SEL- Superficie Esterna Lorda SIL - Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà LOTTO 7/7**

Superficie principale e superfici secondarie	Superficie lorda m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento piano terra	46,80	100%	46,80
Appartamento primo piano	46,80	100%	46,80
		totale	97,10

Superficie commercialem² 97,10**Individuazione delle parti comuni** Assenti Presenti**Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari**

Livello di piano

Terra

Ascensore

Assente

N. servizi

Assenti

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Assente

Condizionamento

Assente

Elettrico

Presente

Idraulico

Presente



Antifurto

Assente

Manutenzione del fabbricato Minima Media Massima**Manutenzione delle unità immobiliari** Minima Media Massima**Classe energetica**

Non reperibile

InquinamentoAtmosferico Assente PresenteAcustico Assente PresenteElettromagnetico Assente PresenteAmbientale Assente Presente

Nota del CTU: il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita a un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile di effettuare indagini, ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

Esposizione prevalente dell'immobile Minima Media Massima**Luminosità dell'immobile** Minima Media Massima**Panoramicità dell'immobile** Minima Media Massima**Funzionalità dell'immobile** Minima Media Massima**Finiture dell'immobile** Minime Medie Massime

40

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40

C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172

e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.compec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

3. Audit documentale e Due Diligence**LOTTO 1/7****APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA al PIANO TERRA****3.1.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** **Fabbricato successivo 01/09/1967** **Fabbricato anteriore 01/09/1967****Titoli autorizzativi esaminati****LICENZA DI COSTRUZIONE n° 14 del 21/05/1974 per nuova costruzione fabbricato di civie abitazione****LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE n° 16 del 27/03/1975 per varianti al progetto approvato con licenza edilizia n° 14 del 21/05/1974****AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' del 10/12/1975**

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

Situazione urbanistica **Strumento urbanistico** **Vigente**

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018

Zona Nucleo di antica formazione- art. 4.8 delle N.T.A.

 Convenzione Urbanistica **Adottato** **No**

(esiste "Impegno relativo alla applicazione degli standards urbanistici" in data 27/03/1975, con il quale il sig. ██████████ si impegnava a destinare a parcheggio pubblico la superficie di 91,35 mq, area che resterà gravata da servitù di parcheggio pubblico.)

 Cessioni diritti edificatori **Si** **No** **Si**

41

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40

C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172

e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.compec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

Limitazioni urbanistiche Vincoli urbanistici No Si Vincoli ambientali No Si Vincoli paesaggistici No Si

Classe di sensibilità paesistica

Molto Alta

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità a ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- l'appartamento sito al piano primo (Part.111 sub. 8) si presenta sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nei disegni allegati alla Licenza edilizia, fatto salvo che una delle camere da letto, autorizzata con una finestra che dà sulla corte, si presenta ora priva di tale finestra in quanto tamponata. Il vano si trova quindi ad essere cieco e privo di aerilluminazione. Per questo motivo non è possibile utilizzare il locale come camera da letto.
- l'autorimessa sita al piano terra (Part.111 sub. 4) si presenta con tramezzature diverse rispetto a quelle autorizzate, più precisamente si rileva un vano cantina nell'angolo sud/ovest e una difformità planimetrica che produce una maggiore superficie utilizzabile (destinata a ripostiglio separato) a discapito del magazzino adiacente (Part.111 sub. 5).

E' ragionevole assentire che tale modifica sia stata realizzata già all'epoca della costruzione.

E' possibile stimare i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come segue:

- aggiornamento degli elaborati grafici con presentazione di pratica edilizia per sanatoria opere interne € 1.200,00
- sanzione amministrativa € 516,00

3.2.1 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 8 – cat A/3, classe 5, vani 7, rendita € 310,91

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 4 – cat C/6, classe 2, m² 103, rendita € 247,59

Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali

Estratto mappa

Diretto in loco

Rilievo della consistenza catastale

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2018 visure

04/01/2019 visure

04/01/2019 sopralluogo

DICHIAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: nelle planimetrie catastali è rappresentata una finestra che non esiste (la tamponatura rende il vano non abitabile)

Costi per la variazione della pratica catastale : € 300,00

LOTTO 2/7

MAGAZZINO AL PIANO TERRA

3.1.2 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967**Titoli autorizzativi esaminati****LICENZA DI COSTRUZIONE n° 14 del 21/05/1974 per nuova costruzione fabbricato di civile abitazione****LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE n° 16 del 27/03/1975 per varianti al progetto approvato con licenza edilizia n° 14 del 21/05/1974**

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Vigente

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018
Zona Nucleo di antica formazione- art. 4.8 delle N.T.A.

 Convenzione Urbanistica Adottato No

(esiste "Impegno relativo alla applicazione degli standards urbanistici" in data 27/03/1975, con il quale il sig. ██████████ si impegnava a destinare a parcheggio pubblico la superficie di 91,35 mq, area che resterà gravata da servitù di parcheggio pubblico.)

 Cessioni diritti edificatori Si No Si**Limitazioni urbanistiche** Vincoli urbanistici No Si Vincoli ambientali No Si Vincoli paesaggistici No Si

Classe di sensibilità paesistica

Molto Alta

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità a ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- il magazzino (Part.111 sub. 5) si presenta con tramezzature diverse rispetto a quelle autorizzate, più precisamente si rileva una difformità planimetrica che produce una minore superficie utilizzabile (destinata a ripostiglio separato) a favore dell'autorimessa adiacente (Part.111 sub. 4). La facciata nord, inoltre, al rilievo presenta una finestra in posizione differente rispetto a quanto autorizzato.

E' ragionevole assentire che tali modifiche siano state realizzate già all'epoca della costruzione.

E' possibile stimare i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come segue:

- aggiornamento degli elaborati grafici con presentazione di pratica edilizia per sanatoria opere interne e modifica finestra € 1.200,00
- sanzione amministrativa € 516,00

3.2.1 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 5 – cat C/2, classe 3, m² 119, rendita € 313.44

Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali

Estratto mappa



ASTE
GIUDIZIARIE®**Rilievo della consistenza catastale**

Diretto in loco

ASTE
GIUDIZIARIE®**Data verifica catastale (gg/mm/aa)**

10/12/2018 visure

04/01/2019 visure

04/01/2019 sopralluogo

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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

DICHARA

ASTE
GIUDIZIARIE®X **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile**LOTTO 3/7**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON CANTINA E BAGNO AL PIANO TERRA E
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA****3. 1.3 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** Fabbricato successivo 01/09/1967

X Fabbricato anteriore 01/09/1967

ASTE
GIUDIZIARIE®**Titoli autorizzativi esaminati****CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n°7 DEL 31/01/1997 per realizzazione pensilina (ora trasformata in balcone)****NON SONO STATE REPERITE ALTRE PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'IMMOBILE**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®**Situazione urbanistica**X **Strumento urbanistico**X **Vigente**

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40

C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172

e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.compec stefania.annovazzi@archiworldpec.itASTE
GIUDIZIARIE®



Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018
Zona Nucleo di antica formazione- art. 4.8 delle N.T.A.

Adottato

X No

Si

X No

Si

X No

Si

X No

Si

No

X Si

Classe di sensibilità paesistica

Molto Alta

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità a ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- la pensilina, sanata nel 1997, risulta trasformata in balcone.
- si segnala che non sono state reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bovezzo pratiche edilizie attestanti la ristrutturazione dell'immobile.

E' possibile stimare i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come segue:

- aggiornamento degli elaborati grafici con presentazione di pratica edilizia per sanatoria opere interne e modifica finestra € 1.200,00
- sanzione amministrativa € 516,00

3.2.3 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 7 – cat A/3, classe 6, vani 5, rendita € 258,23

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 6 – cat C/6, classe 2, m² 32, rendita € 84,29

Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali

Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2018 visure

04/01/2019 visure

04/01/2019 sopralluogo

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: l'autorimessa è stata rappresentata nelle planimetrie catastali come un unico vano mentre nella realtà si rileva una tramezzatura a formare uno scantinato.

Costi per la variazione della pratica catastale : € 300,00

LOTTO 4/7

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

3.1.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titoli autorizzativi esaminati

AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'(rilasciata per utilizzo del piano terra come magazzino-laboratorio) del 15/01/1979

CONCESSIONE EDILIZIA n° 922 del 21/12/1988 per manutenzione straordinaria gronda del fabbricato

NON SONO STATE REPERITE ALTRE PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'IMMOBILE IN PARTICOLAR MODO RIGUARDANTI IL CAMBIO D'USO DA MAGAZZINO A RESIDENZA.

Si sottolinea che catastalmente l'immobile risulta registrato già nel 1996 come A/3 – Abitazione di tipo economico

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018
 Zona Nucleo di antica formazione- art. 4.8 delle N.T.A.

Convenzione Urbanistica

Adottato

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si

Vincoli ambientali

No

Si

Vincoli paesaggistici

No

Si

Classe di sensibilità paesistica

Molto Alta

49

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



X la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità a ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- la destinazione d'uso attuale a residenza non risulta supportata da provvedimenti autorizzativi.
E' possibile stimare i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come segue:

- aggiornamento degli elaborati grafici con presentazione di pratica edilizia per sanatoria opere interne e cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza € 3.000,00
- sanzione amministrativa/oneri € 5.000,00

**3.2.4 Rispondenza catastale**

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 9 – cat A/3, classe 5, vani 4, rendita € 177,66

Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali

Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale
Data verifica catastale (gg/mm/aa)

Diretto in loco
10/12/2018 visure
04/01/2019 visure
04/01/2019 sopralluogo



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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

X la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: la distribuzione interna non risulta conforme a quanto rilevato perché nella realtà non esiste la tramezza che divide la cucina dal corridoio. La planimetria catastale deve essere rettificata.

Costi per la variazione della pratica catastale : € 300,00

LOTTO 5/7

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

3.1.5 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

X Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

CONCESSIONE EDILIZIA n° 922 del 21/12/1988 per manutenzione straordinaria gronda del fabbricato

LICENZA DI COSTRUZIONE n° 29 del 28/03/1975 per sistemazione interna fabbricato esistente

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

X Vigente

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018
Zona Nucleo di antica formazione- art. 4.8 delle N.T.A.

51

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40

C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172

e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com

pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

 Convenzione Urbanistica Adottato
 No
 Si Cessioni diritti edificatori No Si**Limitazioni urbanistiche** Vincoli urbanistici No Si Vincoli ambientali No Vincoli paesaggistici Si
 No
 Si

Classe di sensibilità paesistica

Molto Alta

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità a ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- la distribuzione interna non corrisponde a quella autorizzata in quanto la tramezza che divideva la cucina dal corridoio è stata demolita ed è stato eliminato il cucinotto..

E' possibile stimare i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come segue:

- aggiornamento degli elaborati grafici con presentazione di pratica edilizia per sanatoria opere interne € 1.200,00

- sanzione amministrativa/oneri € 516,00



3.2.5 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/7 Subalterno 10 – cat A/3, classe 5, vani 4, rendita € 177,66

Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali

Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2018 visure

04/01/2019 visure

04/01/2019 sopralluogo

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: la distribuzione interna non risulta conforme a quanto rilevato perché nella realtà non esiste la tramezza che divide la cucina dal corridoio. La planimetria catastale deve essere rettificata.

Costi per la variazione della pratica catastale : € 300,00

LOTTO 6/7

DEPOSITO AL PIANO TERRA**3.1.6 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967



Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n°8 DEL 31/01/1997 per REALIZZAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018

Zona Nucleo di antica formazione- art. 4.8 delle N.T.A.

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si

Vincoli ambientali

No

Si

Vincoli paesaggistici

No

Si

Classe di sensibilità paesistica

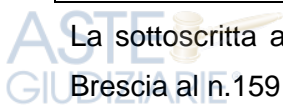
Molto Alta

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Stefania Annovazzi Architetto Brescia – Q.re Primo Maggio n° 40
C.F. NNVSFN68E54B157A P.IVA 03154420172
e-mail stefania.annovazzi@studioarchitettura.com
pec stefania.annovazzi@archiworldpec.it

54



DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità a ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

3.2.6 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/7 Particella 111 Subalterno 11 – cat C/2, classe 2, m² 65, rendita € 142.13

Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali

Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2018 visure

04/01/2019 visure

04/01/2019 sopralluogo

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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 **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

LOTTO 7/7

PORZIONE DI IMMOBILE CIELO TERRA, FABBRICATO RURALE E APPEZZAMENTI DI TERRENO

3.1.7 Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale** Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967**Titoli autorizzativi esaminati****NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI GLI IMMOBILI**

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Bovezzo (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/01/2019

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Vigente

approvato con Del. C.C. n°44/2011 e variante approvata con Del. C.C. 44/2018

Ambito collinare di tutela paesistico ambientale – inserito nel Parco locale di interesse sovra comunale “Colline di Brescia”

 Convenzione Urbanistica Adottato No Si Cessioni diritti edificatori No Si**Limitazioni urbanistiche** Vincoli urbanistici No Si Vincoli ambientali No Si

Ambito collinare di tutela paesistico ambientale

 Vincoli paesaggistici No Si

Classe di sensibilità paesistica

Molto Alta

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

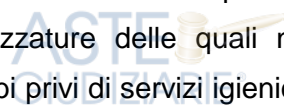


DICHIARA



X la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni:

- sia l'appartamento sito al piano terra che l'appartamento sito al primo piano si presentano parzialmente sistemati internamente con tramezzature delle quali non è stato possibile reperire il titolo abilitativo. Essendo inoltre entrambi privi di servizi igienici, risultano inadeguati dal punto di vista igienico sanitario.



E' possibile stimare i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come segue:

- aggiornamento degli elaborati grafici con presentazione di pratica edilizia per sanatoria opere interne € 1.200,00
- sanzione amministrativa € 516,00 x 2 unità immobiliari = € 1.032,00

**3.2.7 Rispondenza catastale**

Immobili identificati in mappa con:

Foglio NCT/4 Particella 30 Subalterno 4 – cat A/4, classe 4, vani 2, rendita € 55,78

Foglio NCT/4 Particella 30 Subalterno 5 – cat A/4, classe 4, vani 2, rendita € 55,78

Foglio 4 Part. 31 –Fabbricato Rurale, m² 7

Foglio 4 Part. 96 - Prato, classe 3, m² 2.965

Foglio 4 Part. 103 – Bosco Ceduo, classe 2, m² 2.932

Foglio 2 Part. 21 – Bosco Ceduo, classe 2, m² 12.000



Elenco della documentazione visionata

Visura terreni

Visura fabbricati

Schede catastali



Estratto mappa

Diretto in loco

Rilievo della consistenza catastale

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/12/2018 visure

04/01/2019 visure

19/01/2019 sopralluogo

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Stefania Annovazzi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n.1591, 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

X la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: sia per l'appartamento al piano terra che per quello a primo piano, nelle planimetrie catastali non sono rappresentate alcune tramezze.

Al piano terra, inoltre, è presente una finestra sul prospetto sud/est non rappresentata nella planimetria.

Costi per la variazione della pratica catastale : € 600,00

Note: La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Bovezzo (BS) mentre la due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio, Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

-Tipo di atto:

Successione Legittima in morte del padre

██████████, deceduto il 17/07/2004,
denuncia registrata a Brescia
l'11/07/2005 al n° 12 vol 107

- Data atto

11/07/2005

-Repertorio

58

-Estremi registrazione	Brescia, 17/09/2005 n° 52339/32155
<input type="checkbox"/> Quota di proprietà	██████████ 1/3
<input type="checkbox"/> Usufrutto	No
<input type="checkbox"/> Nuda proprietà	No

Ai fini dell'attestazione dello stato patrimoniale del debitore, si precisa che il sig. ██████████, proprietario dei beni staggiti per la quota di 1/3, agli atti risulta sposato in data 29/01/2000 con la sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Bovezzo in data 03/01/2019 che si allega in copia.

Antecedentemente al ventennio, gli immobili staggiti erano di proprietà del sig. ██████████ (padre del debitore) in forza di:

-Tipo di atto: Successione Legittima in morte del padre ██████████, deceduto il 22/03/1966, denuncia registrata a Brescia il 9 maggio 1967 al n° 5 vol 1297

-Estremi registrazione Brescia, 10/05/1967
n° 52339/321557991/5690

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: Dott. ██████████
- Data atto: 25/06/1974
- Repertorio/Raccolta: n° 14412/8055
- Estremi registrazione: Brescia, 08/07/1974 al n°3555
- Estremi trascrizione: Brescia, 06/08/1974 ai n°14418/11561

- Tipo di atto: Donazione
- Notaio: Dott. ██████████
- Data atto: 08/07/1974
- Repertorio/Raccolta: n° 14434/8074
- Estremi registrazione: Brescia, 24/07/1974 al n°3789
- Estremi trascrizione: Brescia, 06/08/1974 ai n°14416/11559

ASTE
GIUDIZIARIE

- Tipo di atto:

- Notaio

- Data atto

- Repertorio/Raccolta

- Estremi trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Cessione di quote

Dott. [REDACTED]

13/09/1974

n° 14499/8120

Brescia, 26/09/1974 al n° 17242/13732

ASTE
GIUDIZIARIE

- Tipo di atto:

- Notaio

- Data atto

- Repertorio

- Estremi trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Divisione

Dott. [REDACTED]

24/11/1995

n° 81764

Brescia, 22/12/1995 ai n°34758/23624

ASTE
GIUDIZIARIE

Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 22 dicembre 2017 ai n° 57220/34862.

Condizioni limitanti Servitù

No

 Vincoli

No

 Oneri

No

 Pesì

No

 Gravami

No

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione Libero Occupato

I beni risultano occupati dai comproprietari [REDACTED], [REDACTED], rispettivamente fratello e madre del debitore. Più precisamente il sig. [REDACTED] occupa i beni di cui ai lotti 2, 3, 6, 7, il sig. [REDACTED] occupa i beni di cui ai lotti 4, 5, 6, 7, la sig.ra [REDACTED] occupa i beni di cui al lotto 1.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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

Dalla documentazione esaminata, sugli immobili oggetto della presente perizia non sono stati rinvenuti formalità, vincoli e oneri 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.

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

Dalla documentazione esaminata si evince che sino alla data del 28/02/2019 gli immobili risultano soggetti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 02/12/2015 RP 7375 RG 42057

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Rep.7904/2015 del 23/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3
[REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/1

Beni gravati di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/3 – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103

Beni gravati di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 247 Sub. 8
Foglio 1 Part. 2845 Sub. 1

TRASCRIZIONE del 07/03/2016 RP 5314 RG 8483

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.336/2 del 26/02/2016
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

a carico: [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

TRASCRIZIONE del 29/04/2016 RP 10165 RG 16332

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.690/2 del 06/04/2016
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

TRASCRIZIONE del 06/12/2017 RP 32969 RG 54243

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.2000 del 19/10/2017
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: : [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

TRASCRIZIONE del 09/02/2018 RP 3830 RG 5966

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA Rep.144 del 31/01/2018
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

a carico: : [REDACTED] per la quota di sua proprietà pari a 1/3

Beni gravati – COMUNE DI BOVEZZO (BS):

Foglio 1 Part. 668 Sub. 4 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.4
Foglio 1 Part. 668 Sub. 5 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.5
Foglio 1 Part. 668 Sub. 6 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.6
Foglio 1 Part. 668 Sub. 7 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.7
Foglio 1 Part. 668 Sub. 8 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.8
Foglio 1 Part. 668 Sub. 9 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.9
Foglio 1 Part. 668 Sub.10 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.10
Foglio 1 Part. 668 Sub.11 ora identificato con il Foglio NCT/7 Part.111 Sub.11
Foglio 4 Part. 30 Sub. 4
Foglio 4 Part. 30 Sub.5
Foglio 4 Part. 31
Foglio 4 Part. 96
Foglio 4 Part. 103
Foglio 2 Part. 21

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini

- 04/05/2018** – ordinanza di nomina
- 13/06/2019** – conferimento incarico di stima e giuramento
- 10/12/2018** – eseguita visura catastale per soggetto per individuazione beni
- 10/12/2018** – richiesta e ottenuta copia atto di divisione notaio Ambrosini
- 13/12/2018** – spedita comunicazione tramite lettera R.R. all'esecutato per avviso sopralluogo fissato per il 04/01/2019
- 30/12/2018** – eseguita visura catastale per soggetto reperimento mappa
- 31/12/2018** - inviata PEC al Comune di Bovezzo (BS) per richiesta estratto di matrimonio
- 31/12/2018** - inviata PEC al Comune di Bovezzo (BS) per richiesta accesso agli atti
- 02/01/2019** – richiesta tramite portale SUE del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Bovezzo (BS) e richiesta per accesso agli atti
- 04/01/2019** – eseguita visura catastale per reperimento planimetrie catastali
- 04/01/2019** – 1° sopralluogo presso gli immobili staggiti. Rilievo e indagine fotografica degli immobili di via Piave..
- 13/01/2019** – accesso presso archivio notarile per prenotazione copia atti di provenienza notaio Casari
- 14/01/2019** – accesso presso archivio notarile per ritiro copia atti di provenienza notaio [REDACTED]
- 16/01/2019** –sopralluogo presso Comune di Bovezzo. Eseguito accesso agli atti e ottenute copie atti autorizzativi e elaborati grafici.
- 30/01/2019** – ritirato CDU tramite portale SUE
- 19/01/2019** – 2° sopralluogo presso gli immobili staggiti. Rilievo e indagine fotografica degli immobili in Loc. Pantera, raggiungibili a piedi tramite mulattiera sterrata
- 21/01/2019** – eseguite visure ipotecarie presso la conservatoria dei beni immobiliari
- 28/02/2019** – eseguite ulteriori visure ipotecarie per stampa note
- 28/02/2019** – eseguito accesso uffici Camera di Commercio per visura Listino dei valori Immobiliari

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 ed il Codice di Tecnoborsa 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, 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 ed il Codice di Tecnoborsa 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, 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."

Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta.

Assunzioni limitative
Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

Condizioni limitative

Nessuna.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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 ulteriore 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. _____ 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: sintetico-comparativo per i LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

X Dei costi per il fabbricato del LOTTO 7

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.

PREMESSA GENERALE

La scelta del criterio di valutazione tramite "METODO DEL CONFRONTO – procedimento sintetico-comparativo" si fonda sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare.

Considerata la dinamica del mercato immobiliare della zona ed essendo disponibili i dati immobiliari (ovvero il prezzo di mercato rilevato alla data del contratto e le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili) relativi al segmento di mercato degli immobili da valutare, il sottoscritto ha ritenuto che il metodo del confronto di mercato sia il più diretto ed appropriato per stimarne il valore di mercato.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, nonché consultando i dati pubblicati dalla Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione dei valori della Borsa Immobiliare. Il sottoscritto perito, valutate le condizioni suesposte, ritiene di poter procedere con il "METODO DEL CONFRONTO – procedimento sintetico-comparativo" per stimare i beni staggiati individuati nei LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Informazione desunte da fonti "dirette" o fiduciarie

Per procedere alla stima, dopo aver rilevato e verificato i dati immobiliari relativi a beni immobili simili, il sottoscritto ha selezionato quattro immobili di confronto (ovvero quattro unità immobiliari ricadenti nello stesso segmento di mercato e che presentano simili ammontari nei parametri e nei rapporti mercantili).

Le indagini sono state condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e hanno portato ai risultati evidenziati nella tabella seguente:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI BENI IMMOBILIARI COMPARABILI BILOCALI E TRILOCALI

N	descrizione	Localizzazione	Vetustà	Tipologia	Stato manutentivo	Dimensione m ²	Prezzo €	Prezzo unitario €/ m ²
1	appartamento con autorimessa	centrale	recente	bilocale	normale	63,00	90.000	1.429,00
3	appartamento	centrale	agibile	bilocale	normale	50,00	70.000	1.400,00
4	appartamento con cantina	centrale	agibile	trilocale	normale	85,00	110.000	1.294,00
5	appartamento	centrale	agibile	bilocale	normale	65,00	79.000	1.216,00
							media	1.334,00

NOTA: i prezzi sono stati arrotondati all'euro

In considerazione del fatto che le caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e le caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo) possono ritenersi omogenee e che quindi i coefficienti di ponderazione sono approssimabili al valore 1, si è deciso di utilizzare la media dei prezzi unitari senza procedere alla normalizzazione dei prezzi.

Dalla lettura della tabella con i casi di beni immobili simili utilizzati per la comparazione nel giudizio di stima per via sintetica emerge come il gap tra i valori unitari minimi e massimi sia abbastanza contenuto (da 1.216,00 €/m² a 1.429,00 €/m²).

Informazione desunte da fonti "indirette"

Le fonti "indirette" prese in considerazione sono l' O.M.I Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Listino dei Valori degli Immobili della Camera di Commercio di Brescia, che, nel caso il esame riportano i seguenti valori:

- A. Valori OMI anno 2018 Semestre 1
Comune di Bovezzo (BS) zona centrale –
destinazione residenziale - stato conservativo normale
valore minimo 1.550 €/ m² - valore massimo 1.800 €/ m²
- B. Valori Listino dei Valori degli Immobili Camera di Commercio 2/2018
Comune di Bovezzo (BS) agibile
valore minimo 1.015 €/ m² - valore massimo 1.350 €/ m²

Tenendo in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili da stimare, l'andamento del mercato (fase recessiva) e la grande disponibilità di immobili simili in vendita, si ritiene che i come valori di riferimento sia opportuno utilizzare il valore minimo del listino A. e il valore massimo del listino B. considerati.

ANALISI CRITICA DELLE FONTI

Una lettura critica delle varie fonti prese in considerazione mostra come queste presentino punti di coincidenza e punti di divergenza.

In particolare, è da segnalare che il valore medio suggerito dalle fonti "dirette" per immobili residenziali collocati in zona centrale (1.334,00 €/m²) si è poi rivelato abbastanza coerente con il valore unitario trovato tramite fonti "indirette" (1.550,00 €/m² e 1.350,00 €/ m²).

Ciò si è verificato probabilmente per il fatto che l'immobile oggetto di stima era simile al bene "tipo" a cui le quotazioni queste quotazioni fanno riferimento che, pertanto, possono essere ritenute attendibili.

La STIMA DEL VALORE con il "METODO DEL CONFRONTO – procedimento sintetico-comparativo" verrà applicata per

LOTTO 1
LOTTO 2
LOTTO 3
LOTTO 4
LOTTO 5
LOTTO 6

Considerato che nella stima sono stati presi in considerazione i tre valori (il dato medio da fonti "dirette" e i due dati da fonti "indirette") si ritiene di procedere alla riconciliazione dei valori di stima. attuando la media dei valori sopra individuati.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia coerentemente rappresentato dal seguente valore : $(1.334,00 \text{ €/m}^2 + 1.550,00 \text{ €/m}^2 + 1.350,00 \text{ €/ m}^2) : 3 = \mathbf{1.411,33 \text{ €/m}^2}$

La formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparabili) determina un valore unitario e una quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m² commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/ m²) come si evince nelle pagine che seguono.

La scelta del criterio di valutazione tramite "METODO DEL COSTO – Coast Approach" è utilizzabile per immobili situati in zone dove non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

Determina il valore di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata e il valore del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetusta e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti.

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo. La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti e confrontando i prezzi con quelli del Prezziario delle opere Edili.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il sottoscritto perito, valutate le condizioni suesposte, ritiene di poter procedere con il "METODO DEL COSTO" per stimare i beni staggiati individuati nel LOTTO 7.

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/7**

Calcolo valore di mercato	m ²	€/m ²	€
Superficie commerciale	207,96	1.411,33	293.500,19
Spese per regolarizzazione situazione edilizia			- 1.716,00
Spese per regolarizzazione situazione catastale			- 300,00
		totale	291.484,19

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 1** viene quantificato in € 291.484,19 / 3= 97.161,40.

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1**, viene quantificato in

€ 97.161,40 - 12 % = € 85.502,03

diconsi euro ottantacinquemilacinquecentodue/03

LOTTO 2/7

Calcolo valore di mercato	m ²	€/m ²	€
Superficie commerciale	58,90	1.411,33	83.127,34
Spese per regolarizzazione situazione edilizia			- 1.716,00
Spese per regolarizzazione situazione catastale			0
		totale	81.0411,34

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 2** viene quantificato in € 81.411,34 / 3= € 27.137,11

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 2**, viene quantificato in

€ 27.137,11 - 12 % = € 23.880,65

diconsi euro ventitremilaottocentoottanta/65

LOTTO 3/7

Calcolo valore di mercato	m ²	€/m ²	€
Superficie commerciale	116,26	1.411,33	164.081,23
Spese per regolarizzazione situazione edilizia			- 1.716,00
Spese per regolarizzazione situazione catastale			- 300,00
		totale	162.065,23

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 3** viene quantificato in
€ 162.065,23 / 3 = € 54.021,74

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 3**, viene quantificato in

€ 54.021,74 - 12 % = € 47.539,13

diconsi euro quarantasettemilacinquecentotrentanove/13

LOTTO 4/7

Calcolo valore di mercato	m ²	€/m ²	€
---------------------------	----------------	------------------	---

Superficie commerciale	68,80	1.411,33	97.099,50
Spese per regolarizzazione situazione edilizia			- 8.000,00
Spese per regolarizzazione situazione catastale			- 300,00
		totale	88.799,50

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 4** viene quantificato in
 € 88.799,50 / 3 = € 29.599,83.

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 4**, viene quantificato in

€ 29.599,83 - 12 % = € 26.047,85 ←

diconsi euro ventiseimilaequarantasette/85

LOTTO 5/7

Calcolo valore di mercato	m ²	€/m ²	€
Superficie commerciale	67,80	1.411,33	95.688,17
Spese per regolarizzazione situazione edilizia			- 1.200,00
Spese per regolarizzazione situazione catastale			- 516,00
		totale	93.972,17

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 5** viene quantificato in
 € 93.972,17 / 3 = € 31.324,06

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 5**, viene quantificato in

€ 31.324,06 - 12 % = € 27.565,17 ←

diconsi euro ventisettemilacinquecentosessantacinque/17

LOTTO 6/7

Calcolo valore di mercato	m ²	€/m ²	€
Superficie commerciale	20,53	1.411,33	28.974,60
		totale	28.974,60

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 6** viene quantificato in
 € 28.974,60 / 3 = € 9.658,20.

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 6**, viene quantificato in

€ 9.658,20 - 12 % = € 8.499,22

diconsi euro ottomilaquattrocentonovantanove/22

LOTTO 7/7

Per determinare il valore di mercato dei beni di cui al LOTTO 7 occorrerà stimare separatamente il valore della porzione di fabbricato cielo terra composta dai due appartamenti secondo di metodo del costo e sommarlo al valore degli appezzamenti di terreno.

CALCOLO DEL VALORE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO SECONDO IL METODO DEL COSTO

Determinazione del valore dell'area edificabile

Si considera come area edificabile la somma dell'area pertinenziale dell'edificio e la superficie coperta dell'edificio stesso:

Determinazione dell'area edificabile:

m²41 (area pertinenziale) + m² 46,80 (superficie coperta) = m² 87,80

Considerato che le aree circostanti sono prevalentemente aree agricole e che il valore delle stesse non è utilizzabile per la stima dell'area edificabile, si ritiene di dover utilizzare il valore delle aree edificabili del segmento di mercato più prossimo.

Il valore medio delle aree edificabili rilevato nel comune di Bovezzo si attesta in €/m² 214, pertanto:

$$V_{aedif} = \text{€}/\text{m}^2 214 \times \text{m}^2 87,80 = \text{€} 18.789,20$$

Determinazione del costo tecnico di costruzione

Per calcolare il costo tecnico di costruzione si utilizzerà il costo medio al m² rilevato tramite il mercato degli appalti e confrontando i prezzi con quelli del Prezziario delle Opere Edili.

Tale costo riunisce le singole opere relative a strutture, finiture, impianti.

Per l'anno in corso il costo medio di costruzione rilevato per la zona è pari a € /m² 1480,00.

Considerando che l'immobile in questione è di fattura molto semplice, non è dotato di servizio igienico (e del relativo impianto idrosanitario) e che è privo di impianto di riscaldamento, si ritiene congrua una riduzione del costo medio di costruzione pari al 45%.

A questo vanno aggiunti gli oneri di urbanizzazione, quantificabili nel 7% del costo tecnico di costruzione, le spese tecniche, pari al 10% del costo tecnico di costruzione, le spese di amministrazione, calcolabili nel 2% del costo tecnico di costruzione pari ad un totale del 19%.

Non si terrà conto dell'utile del promotore in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su specifica commissione.

Calcolo del deprezzamento

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili. Per "vetustà" si intende il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula del deprezzamento lineare.

$$C_{dep} = C \times (1 - t/n)$$

dove

C_{dep} = valore del deprezzamento

C = costo di ricostruzione comprensivo di oneri di urbanizzazione, spese tecniche e spese di amministrazione

$$(\text{m}^2 46,80 \times 2 \times \text{€}/\text{m}^2 1.480,00 \times 0,45) \times 1,19 = \text{€} 90.666,58$$

t = vetustà

60 anni

n = vita utile della struttura

100 anni

$$C_t = \text{€} 90.666,58 \times (1 - 60/100) = \text{€} 36.266,63$$

Il valore di mercato dell'immobile

$$C_{dep} + V_{aedif} = \text{€} 36.266,63 + \text{€} 18.789,20 = \text{€} 55.055,83$$

Determinazione del valore dei terreni

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile la suscettibilità ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di valori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" VAM fissati dalla Commissione Provinciale

Espropri di Brescia per l'anno 2018. Nel caso in esame, essendo terreni in uso del proprietario, il VAM può essere triplicato ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. d) del D.P.R. 327/2001.

I valori riportati nella tabella dei VALORI AGRICOLI MEDI sono i seguenti:

- Prato €/m² 3,90
- Bosco Ceduo €/m² 1,10

In considerazione di quanto sopraesposto, si ritiene di utilizzare i suddetti valori moltiplicati per 3.

Determinazione del valore del fabbricato rurale

In riferimento al fabbricato rurale che insiste sulla Particella 96 del Foglio, avente superficie di 7 m², in considerazione della vetustà e delle condizioni di manutenzione, si ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno. Di conseguenza non se ne terrà conto e il suo valore si considera assimilato a quello della coltura prevalente.

Per la determinazione del valore dei terreni si

	m ²	€/m ²	€
Calcolo valore di mercato			
Porzione cielo terra (2 appartamenti)			55.055,83
Terreni a prato con fabbricato rurale	2.972	3,90 x 3	34.772,40
Terreni a bosco ceduo	14.932	1,10 x 3	49.275,60
Spese per regolarizzazione situazione edilizia			2.232,00
Spese per regolarizzazione situazione catastale			600,00
		totale	136.271,83

La quota di proprietà del debitore è pari a 1/3, pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO 7** viene quantificato in € 136.271,83/3= € 45.423,94.

Considerato che la vendita forzata implica un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato nonché i maggiori oneri in carico all'acquirente di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato e le incombenze della procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 % al valore in libero mercato.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 7**, viene quantificato in

€ 45.423,94 - 12 % = € 39.973,07

diconsi euro trentanovemilannovecentosettantatre/07

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta, esperto incaricato dal Tribunale: architetto Stefania Annovazzi

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n° 1591

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

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

arch. Stefania Annovazzi



Data rapporto valutazione: 28/02/2019



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Fotografie degli immobili
2. Copia atti di provenienza
3. Titoli autorizzativi e elaborati grafici
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Estratti mappa catastale
6. Schede catastali
7. Visure catastali
8. Ispezioni Ipotecarie
9. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio





11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

