

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Rev.12/2013

ASTE GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione Immobiliare n. 165/2016

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegata:

Dr. Del Porto Raffaele

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo Borgia
con studio in Via E. Fermi n. 14
comune di Manerbio (Bs)
Tel. 030.9069036 - Fax. 030.5400114
Pec: massimo.borgia@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Geom. De Cataldo Luca Piazza C. Treccani n. 6 - 25018 Montichiari Bs - tel e fax 030 9650999 - malpec@ica.de.cataldo@geopec.it
Pagina 1

Firmato Da: DE CATALDO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 735de992e20420c9fde582c198b6dd5



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail



Intervenuti allo data di stima



Esperto incaricato

Geom. DE CATALDO LUCA

Via Piazza Conte Treccani degli Alfieri, n. 6

CF DCT LCU 79M17 F471M

Tel 030.9650999

Fax 030.9650999

Mail geomdecataldo@gmail.com

Pec luca.de.cataldo@geopec.it

Iscritto al :

Collegio dei geometri della provincia di Brescia nr. 4634



Date

Nomina dell'esperto 20.07.2016

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 04.10.2016

Data della consegna del rapporto di valutazione 17.04.2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 17.05.2017



Geom. De Cataldo Luca Piazza C. Treccani n. 6 - 25018 Montichiari Bs - tel e fax 030 9650999 mail/pec luca.de.cataldo@geopec.it

Pagina 2



Identificazione dei lotti



LOTTO NR. 1 di 10 - corpo C

1) Descrizione sintetica **NEGOZIO E MAGAZZINO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 11, via XXIV Maggio snc, piano terra e piano interrato, categoria F/3.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 61.650,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 49.320,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buona

LOTTO NR. 2 di 10 - corpo C

1) Descrizione sintetica **NEGOZIO E MAGAZZINO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 12, via XXIV Maggio snc, piano terra e piano interrato, categoria F/3.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 71.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 57.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono



LOTTO NR. 3 di 10 – corpo D



1) Descrizione sintetica **VILLETTA BIFAMIGLIARE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 21, via XXIV Maggio snc, piano terra, piano primo e piano interrato, categoria F/3.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 84.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 67.760,00

"Giudizio" sintetica sulla commerciabilità dell'immobile buono

LOTTO NR. 4 di 10 – corpo D



1) Descrizione sintetica **VILLETTA BIFAMIGLIARE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 22, via XXIV Maggio snc, piano terra, piano primo e piano interrato, categoria F/3.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 84.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 67.760,00

"Giudizio" sintetica sulla commerciabilità dell'immobile buono



LOTTO NR. 5 di 10

1) Descrizione sintetica **POSTO AUTO SCOPERTO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 23, via XXIV Maggio snc, piano terra, categoria C/1 classe 1 consls. mq 12, rendita €. 11,16.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 4.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 3.360,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

LOTTO NR. 6 di 10

1) Descrizione sintetica **POSTO AUTO SCOPERTO**

Ubicazione **Milzanella di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 24, via XXIV Maggio snc, piana terra, categoria C/1 classe 1 consls. mq 12, rendita €. 11,16.

Quota di proprietà 1/1

Diritta di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 4.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 3.360,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

ASTE GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 7 di 10

1) Descrizione sintetica **POSTO AUTO SCOPERTO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 25, via XXIV Maggio snc, piano terra, categoria C/1 classe 1 consls. mq 12, rendita € 11,16.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile na

Più probabile valore in libero mercato € 4.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 3.360,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

LOTTO NR. 8 di 10

1) Descrizione sintetica **TERRENO EDIFICABILE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 151, via XXIV Maggio snc, qualità ente urbano consistenza 45 are 22 ca

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato € 452.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 361.760,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

ASTE GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 9 di 10



1) Descrizione sintetica **TERRENO EDIFICABILE**

Ubicazione **Milzanella di Lena BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 152, via XXIV Maggio snc, qualità ente urbano consistenza 22 are 44 ca

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libera mercato €. 224.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni €. 179.520,00

di vendita forzata (valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

LOTTO NR. 10 di 10



1) Descrizione sintetica **STRADA PRIVATA**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 153, via XXIV Maggio snc, qualità ente urbano consistenza 37 are 77 ca

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 0,00

Più probabile valore di mercato in condizioni €. 0,00
di vendita forzata (valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile non commerciabile





Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi

Conformità catastale Si No se No vedi
pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi
pagina _____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
17-18

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ipoteca volontaria** per la complessiva somma di €. 3.600.000,00 (tremilioniseicentomila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2007 ai n. 63809/15587 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo c.f. 00218400166 e contro la società [redacted] a garanzia del mutuo di originali €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) concesso con rogito del Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. 31292/8565, debitamente registrato;
- ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di €. 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 24/06/2015 ai n. 21102/3567 a favore della [redacted] e contro la società [redacted] o garanzia atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2014 cro. 40344;



3. **Verbale pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai n. 26110/16831 a favore dei signori [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a garanzia dell'atto giudiziario emessa dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 13/07/2015 cron. 9016/2015;
4. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2016 ai n. 4946/3119 a favore dei signori [REDACTED] il [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a garanzia dell'atto giudiziario emessa dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 02/02/2016 cron. 1565/2016; con la precisazione che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalla convenzione edilizia tra il Comune di Lena e la società [REDACTED], atto notaio Fernandes Mario in data 24/10/2007 rep. 31290/8563, debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 16/11/2007 ai n. 63807/36093.

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento dell'immobile	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
4.	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale.....	19
4.3	Verifica della titolarità	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	23
7.	Analisi estimativa.....	24
8.	Riepilogo dei valori di stima	26
9.	Dichiarazione di rispondenza	29
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	30
11.	Bibliografia	31



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- Il 04 Ottobre 2016 ho fatto il giuramento presso il Tribunale di Brescia, dove ho potuto solo visionare la documentazione.
- Il 03 Aprile 2017 ho fatto richiesta di accesso agli atti presso il Comune.
- Il 05 Aprile 2017 ho eseguito le ricerche catastali: estratto mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco di subalternazione.
- Il 13 Aprile 2017 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie, eventuali sanatorie e richiesto di agibilità, relative al fabbricato staggito.
- Il 13 Aprile 2017 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile staggito al fine di: verificare la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati presso il Comune e presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto, verificare lo stato di fatto e documentare fotograficamente il bene.
- Successivamente, avendo reperito sufficiente documentazione necessario a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato, sulle agenzie immobiliari della zona che mi permettesse di conoscere i valori di beni simili, per dimensione, posizione e stato.



2. Inquadramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia di Brescia

X Comune di Leno

X Frazione Milzanello di Leno

Località

Quartiere

X Via XXIV Maggio

X Civica n. snc

Mappa geografica



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Destinazione urbanistica dell'Immobile	X	residenziale - commerciale
Tipologia Immobiliare	X	fabbricato nuovo
	X	in complesso residenziale
Tipologia edilizia del fabbricati	X	complesso residenziale
Tipologia edilizia unità Immobiliari	X	negozio con magazzino
	X	villetta bifamigliare
	X	posti auto scoperti

Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione:** muratura in cemento armato - pilastri in ca
- **Solai:** calcestruzzo e laterizio con travetti prefabbricati
- **Copertura:** in legno con cementegole policromate (tipo coppo greco)
- **Murature perimetrali:** blocchi di laterizia porizzato cm 30
- **Colbentazioni - isolamenti:** intonaco isolante esterno
- **Divisori tra unità:** blocchi di laterizio porizzato cm 30
- **Infissi esterni:** assenti
- **Infissi Interni:** assenti
- **Pavimenti e rivestimenti:** assenti
- **Impianto di riscaldamento:** assente
- **Impianto sanitario:** assente
- **Impianto gas:** assente
- **Impianto elettrico:** assente
- **Impianto climatizzazione:** assente
- **Altri impianti**
- **Allaccio fognatura:** esistente
- **Fonti rinnovabili:** assenti
- **Finiture esterne:** cappotto
- **N. totale piani:** 2/3
- **Altro**
- **Dimensione** X media
- **Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- **Filtering** X assente
- **Fase del mercato Immobiliare** X controzione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Trattasi di complesso abitativo e commerciale derivante da un piano di recupero. Costituito da n° 4 corpi immobiliari con due accessi carrai sulla Via XXIV Maggio. E' situato in frazione Milzanello di Leno, zona residenziale. Le unità da periziare fanno parte del corpo di fabbricato denominato corpo C e corpo D.

LOTTO 1 - CORPO C

L'unità commerciale staggita è posta al piano terra e al piano interrato. E' costituita al piano terra da un unico locale con vetrine sul lato strada, al piano interrato è posto un locale adibito a magazzino e una piccola cantina. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color avorio.

LOTTO 2 - CORPO C

L'unità commerciale staggita è posta al piano terra e al piano interrato. E' costituita al piano terra da un unico locale con vetrine sul lato strada, al piano interrato è posto un locale adibito a magazzino e una autorimessa. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color avorio.

LOTTO 3 - CORPO D

L'unità abitativa staggita è posta al piano terra, piano primo e al piano interrato. E' costituita al piano terra e al piano primo da un unico locale in quanto le divisorie interne non sono ancora state realizzate. Il piano interrato si presenta con un grande locale adibito ad autorimessa e un piccolo locale adibito a cantina. A collegamento dei piani è presente una scala interno in calcestruzzo. Al piano terra si sviluppa un porticato con pilastri in mattoni e tetto in legno a visto ed un giardino privato. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color giallo.

LOTTO 4 - CORPO D

L'unità abitativa staggita è posta al piano terra, piano primo e al piano interrato. E' costituita al piano terra e al piano primo da un unico locale in quanto le divisorie interne non sono ancora state realizzate. Il piano interrato si presenta con un grande locale adibito ad autorimessa e un piccolo locale adibito a cantina. A collegamento dei piani è presente una scala interno in calcestruzzo. Al piano terra si sviluppa un porticato con pilastri in mattoni e tetto in legno a visto ed un giardino privato. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color giallo.



LOTTO 5 - 6 - 7

Trattasi di posti auto scoperti posti all'interno del lotto .



LOTTO 8 - 9

Trattasi di terreni edificabili

LOTTO 10

Trattasi di strada privata da cedere al Comune



Confini

- X Nord Via XXIV Maggio
- X Sud mapp. 2
- X Est con i mapp. 53 - 59- 69 - 135
- X Ovest mop. 130

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- X Interno ed esterna
- Solo esterno
- senza Collocatore
- 13 Aprile 2017

Criterio di misurazione

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



CALCOLO SUPERFICI

LOTTO 1 – CORPO C - SUB. 11

Superficie principale m² 80,00
 Superficie secondarie m² 91,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Magazzino	m ² 80,00	50 %
Cantina	m ² 11,00	30 %

Superficie commerciale m² 123,30 ←

LOTTO 2 – CORPO C - SUB. 12

Superficie principale m² 78,00 x 100%
 Superficie secondarie m² 130,00 x 50%

Superficie commerciale m² 143,00 ←

LOTTO 3 – CORPO D - SUB. 21

Superficie principale m² 99,00 x 100%
 Superficie secondarie m² 110,00 x 50%

Superficie commerciale m² 154,00 ←

LOTTO 4 – CORPO D - SUB. 22

Superficie principale m² 99,00 x 100%
 Superficie secondarie m² 110,00 x 50%

Superficie commerciale m² 154,00 ←



LOTTO 5 – SUB. 23

Superficie principale m² 12,00



Superficie commerciale

m² 12,00 ←

LOTTO 6 – SUB. 24

Superficie principale m² 12,00



Superficie commerciale

m² 12,00 ←

LOTTO 7 – SUB. 25

Superficie principale m² 12,00

Superficie commerciale

m² 12,00 ←

LOTTO 8

Terrena edificabile m² 4.522,00



Superficie commerciale

m² 4.522,00 ←

LOTTO 9

Terrena edificabile m² 2.244,00

Superficie commerciale

m² 2.244,00 ←



LOTTO 10

Strada privata m² 3.777,00

Superficie commerciale

m² 0,00 ←



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Impianti in dotazione

assenti

Manutenzione fabbricato

- minimo
 media
 massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Manutenzione unità immobiliare

- minimo
 medio
 massimo

Classe energetica

non desumibile

Inquinamento

- atmosferico
 assente
 presente
 acustico
 assente
 presente
 elettromagnetico
 assente
 presente
 ambientale
 assente
 presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esposizione prevalente dell'immobile

- minimo
 medio
 massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luminosità dell'immobile

- minimo
 medio
 massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Panoramicità dell'Immobile

- minimo
- medio
- massimo



Funzionalità dell'immobile

- minimo
- medio
- massimo

Finiture dell'immobile

- minimo
- medio
- massimo



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Costruito nel 2007

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



Titoli autorizzativi esaminati

- Concessioni edilizie
- Richiesta agibilità

x Indicare la documentazione visionata:

1. Permessi di costruire n. 109 del 28/12/2007 prot. 5681 per nuova costruzione.
2. Permesso di costruire n. 41 del 1/06/2009 prot. 5809 per variante in corso d'opera alla PE 109 del 2007

Fonte documentazione visionata
Ufficio tecnica del Comune di Leno 8S

Data verifica urbanistica (13/04/2017)



Situazione urbanistica

- | | |
|---|-----------|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | X vigente |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | X si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | X no |



Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | X no |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | X no |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | X no |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevata in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile **per quanto attiene alla struttura esterna in quanto gli stessi immobili sono ancora in corso di costruzione** censiti al **Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 11 - 12 - 21 -22, via XXIV Maggio, categoria F/3, e**

X la REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile censiti al **Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150 sub. 23 - 24 - 25 cat. C/6 classe 1 cons. 12 mq rendita catastale € 11,16.**

In questa sede, tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, ci possiamo avvalere del art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 che riguarda la **Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** che recita: " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emessa dalla autorità giudiziaria".





4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU di Leno sezione NCT

Foglio 45 Sezione NCT particella 150

X Sub. 11-12-21-22 categoria F/3

X Sub. 23-24-25 categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 11,16

Foglio 45 Sezione NCT particella 151 ente urbano

Foglio 45 Sezione NCT particella 152 ente urbano

Foglio 45 Sezione NCT particella 153 ente urbano

Elenco documentazione visionata

Estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche.

Data verifica catastale 12 / 04 / 2017



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:

- censito al Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 11 - 12 - 21 -22, via XXIV Maggio, cat. F/3
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 23 - 24 - 25 , via XXIV Maggio, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., R.C. Euro 11,16.
- Foglio 45 Sezione NCT particella 151 ente urbano consistenza 45 are 22 ca
- Foglio 45 Sezione NCT particella 152 ente urbano consistenza 22 are 44 ca
- Foglio 45 Sezione NCT particella 153 ente urbano consistenza 37 are 77 ca

□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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





4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Compravendita Notaio Fernandes Mario di Bognalo Mella in data 24/10/2007 rep. n. 31291/8564, debitamente registrata e trascritta a Brescia 16/11/2007 al n. 63808/36094, dove acquistavo dalla società [REDACTED] Notaio Arici del 3/07/1981 rep. 39967/8593 debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 27/07/1981 al n. 17632/13318;

X Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

Servitù

- X non sono presenti servitù
 sono presenti servitù
- do titolo:
 opporenti:

Vincoll

- X no
 se si quali:

Oneri

- X no
 se si quali:

Pesi

- no
X se si quali: ipoteca giudiziale e trascrizioni

Gravami

- no
X se si quali: atto di pignoramento immobili



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto:

€/anno

Rate

Durata in anni

Durata contratto dal

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'imm.

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Servitù: nessun rilievo

Vincoli: nessun rilievo

Oneri: nessun rilievo

Spese condominiali arretrate non pagate: nessun rilievo

Pesi e gravami:

1. **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di €. 3.600.000,00 (tremilionesicentomila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2007 ai n. 63809/15587 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo c.f. 00218400166 e contro la società [REDACTED] a garanzia del mutuo di originali €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) concesso con rogito del Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. 31292/8565, debitamente registrato;
2. **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di €. 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) iscritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 24/06/2015 ai n. 21102/3567 a favore della [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a garanzia atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2014 cro. 40344;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. **Verbale pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territoria Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai n. 26110/16831 a favore dei signori [REDACTED] il [REDACTED], e contro la società [REDACTED] o garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 13/07/2015 cron. 9016/2015;
4. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2016 ai n. 4946/3119 a favore dei signori [REDACTED] il [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 02/02/2016 cron. 1565/2016; con la precisazione che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalla convenzione edilizia tra il Comune di Lena e la società [REDACTED], atto notaio Fernandes Mario in data 24/10/2007 rep. 31290/8563, debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 16/11/2007 ai n. 63807/36093.

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

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di €. 3.600.000,00 (tremilioneisecentomila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2007 ai n. 63809/15587 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo c.f. 00218400166 e contro la società [REDACTED] a garanzia del mutuo di originali €. 1.800.000,00 (unmilioneattocentomila virgola zero zero) concesso con rogito del Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. 31292/8565, debitamente registrato;
- **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di €. 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 24/06/2015 ai n. 21102/3567 a favore dello [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a garanzia atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2014 cro. 40344;
- **Verbale pignoramento** immobili trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territoria Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai n. 26110/16831 a favore dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], e contro la società [REDACTED] a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 13/07/2015 cron. 9016/2015;
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2016 ai n. 4946/3119 a favore dei signori [REDACTED] nata [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 02/02/2016 cron. 1565/2016; con la precisazione che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalla convenzione edilizia tra il Comune di Leno e la società [REDACTED], atto notaio Fernandes Mario in data 24/10/2007 rep. 31290/8563, debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 16/11/2007 ai n. 63807/36093.



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 lo 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 forzato**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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



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

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

Assunzioni limitative

NESSUNA

Condizioni limitative

NESSUNA

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Sì

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 stata applicato il seguente criterio di valutazione

X Metoda 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

X Sintetico - comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontata

Dei costi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 11 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 61.650,00** diconsì Euro sessantunomilaseicentocinquanta virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** a valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 49.320,00** diconsì Euro quarantanovemilatrecentoventi virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 12 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 71.500,00** diconsì Euro settantunomilacinquecento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** a valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 57.200,00** diconsì Euro cinquantasettemiladuecento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 21 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 84.700,00** diconsì Euro ottantaquattromilasettecento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** a valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 67.760,00** diconsì Euro sessantasettemilasettecentosessanta virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 22 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 84.700,00** diconsì Euro ottantaquattromilasettecento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** a valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 67.760,00** diconsì Euro sessantasettemilasettecentosessanta virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)



LOTTO 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 23 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita €. 11,16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **4.200,00** dicono Euro quattromiladuecento virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **3.360,00** dicono Euro tremilatrecentosessanta virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 6

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 24 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita €. 11,16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **4.200,00** dicono Euro quattromiladuecento virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **3.360,00** dicono Euro tremilatrecentosessanta virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 150 sub. 25 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita €. 11,16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **4.200,00** dicono Euro quattromiladuecento virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **3.360,00** dicono Euro tremilatrecentosessanta virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 8

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 151 ente urbano consistenza 45 are 22 ca

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **452.200,00** dicono Euro quattrocentocinquantaduemila virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **361.760,00** dicono Euro trecentosessantunomilasettecentosessanta virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato II)



LOTTO 9

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 152 ente urbano consistenza 22 are 44 ca

Il più probabile **valore In libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 224.400,00** diconsì Euro duecentoventiquattromilaquattrocento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato In condizioni di vendita forzata** a valore a base d'asta, viene quantificato in **€.179.520,00** diconsì Euro centosettantanovemilacinquecentoventi virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 10

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCT Mappale 153 ente urbano consistenza 37 are 77 ca non viene attribuito nessun valore in quanto trattasi di strada privata da cedere al comune pertanto non commercializzabile

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Geometra De Catalda Luca esperto incaricata dal Tribunale di Brescia
Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4634.
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al
Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnabarsa ed alle disposizioni previste dalle
Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,
con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 14/04/2017

GEOM. LUCA DE CATALDO

Luca De Cataldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Estratto P.G.T.
8. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
9. Schede catastali
10. Visure catastali
11. Ispezioni telematiche ricevute
12. Valori OMI



11. Bibliografia



IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

██████████ Manuale delle stime immobiliari. Reano del Rojale, Udine.

██████████ Prontuario delle stime immobiliari. Reano del Rojale, Udine.

██████████ 'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

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

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



LOTTO 1 DI 10 - CORPO C
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono svolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocati nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "Indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zona periferica/frazioni Castelletto di Leno, codice di zona D3, microzona catastale n. 1 sono:

- Negozio con magazzino, stato di conservazione normale € 900,00 / 1.150,00 mq;

"Indagini da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Negozio con magazzino, stato di conservazione normale € 850,00 / 1.100,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finilità dello stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblico il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuta conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincala l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile "bene immobiliare al rustico" e del mercato di riferimento, è opportuna valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametra di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di obbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 1					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Negozi	80.00	1.00	80.00		
Cantine	11.00	0.3	3.30		
Magazzino	80.00	0.5	40.00		
TOTALE mq. 123.30					

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati. Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- Negozio , stato di conservazione normale € 900,00 /1.150,00 mq : in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 500,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Negozio , stato di conservazione normale € 850,00 /1.100,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 500,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuita il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimenta ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicata per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 123.30 x € 500,00 = € 61.650,00
--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

GEOM. LUCA DE CATALDO
[Firma]
13/04/2017



LOTTO 2 DI 10 – CORPO C
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "Indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zona periferica/frazioni Castelletto di Leno, codice di zona D3, microzona catastale n. 1 sono:

- Negozio con magazzino, stato di conservazione normale € 900,00 / 1.150,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Negozio con magazzino, stato di conservazione normale € 850,00 / 1.100,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorica che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile "bene immobiliare al rustica" e del mercato di riferimento, è opportuna valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di riportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 2					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Negoziò	78.00	1.00	78.00		
Magazzino	130.00	0.5	65.00		
TOTALE mq. 143.00					

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.
Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a:

- Negozio, stato di conservazione normale € 900,00 /1.150,00 mq: in base alle caratteristiche della fabbricata, ritengo che il valore corretto sia pari a € 500,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a:

- Negozi, stato di conservazione normale € 850,00 /1.100,00 mq: in base alle caratteristiche della fabbricata, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 500,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea stimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell'unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 143.00 x € 500,00 = € 71.500,00
--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

LOTTO 3 DI 10 – CORPO D
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivalte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di comprovendito, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zana periferica/frazioni Castelletto di Leno, codice di zona D3, micrazona catastale n. 1 sono:

- Abitazione civile, stato di conservazione normale € 930,00 / 1.250,00 mq;

"Indaghe da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Abitazione civile, stato di conservazione normale € 900,00 / 1.200,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nello



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetta economico di riferimento sia costituita dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile "bene immobiliare al rustica" e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretta. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 3					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Abitazione	99.00	1.00	99.00		
Interrato	110.00	0.5	55.00		
TOTALE mq. 154.00					



Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.
Il primo desunto dalle fonti OMI dell' Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- Abitazione civile , stato di conservazione normale € 930,00 /1.250,00 mq : in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 550,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Abitazione civile , stato di conservazione normale € 900,00 /1.200,00 mq: in base alle caratteristiche del fabbricato, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 550,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla medio dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimenta ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretta utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 154.00 x € 500,00 = € 84.700,00
--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA



LOTTO 4 DI 10 – CORPO D
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerto nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zona periferica/frazioni Castelletto di Leno, codice di zona D3, microzona catastale n. 1 sono:

- Abitazione civile, stato di conservazione normale € 930,00 / 1.250,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerto, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Abitazione civile, stato di conservazione normale € 900,00 / 1.200,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità dello stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'ospetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile "bene immobiliare o rustico" e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetica comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 4					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Abitazione	99.00	1.00	99.00		
Interrato	110.00	0.5	55.00		
TOTALE mq. 154.00					



Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.

Il primo desunto dalle fonti OMI dell' Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- Abitazione civile , stato di conservazione normale € 930,00 /1.250,00 mq : in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 550,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Abitazione civile , stato di conservazione normale € 900,00 /1.200,00 mq: in base alle caratteristiche del fabbricato, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 550,00 / mq

Entroambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili di tipo rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 154.00 x € 500,00 = € 84.700,00
--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometro LUCA

LOTTO 5 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zona periferica/frazioni Costelletto di Leno, codice di zona D3, microzona catastale n. 1 sono:

- Posto auto scoperto, stato di conservazione normale € 350,00 / 420,00 mq;

"Indaghe da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Posto auto scoperta, stato di conservazione normale € 350,00 / 420,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativa si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risaluzione del quesita. Per quanta concerne il quesita estimativa in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali pare in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituita dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili o quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Alla scopo di riportare tutti gli ambienti focenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _onno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 5					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Posto auto	12.00	1.00	12.00		
TOTALE mq. 12.00					



Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.

Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari

o :

- Posto auto scoperto , stato di conservazione normale € 350,00 /420,00 mq : in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 350,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Posto auto scoperto , stato di conservazione normale € 350,00 /420,00 mq: in base alle caratteristiche del fabbricato, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 350,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità passa essere attribuito il valore pari alla medio dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 12.00 x € 350,00 = € 4.200,00

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA



LOTTO 6 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatoria dei valori immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zona periferica/frazioni Costelletto di Leno, codice di zona D3, micrazona catastale n. 1 sono:

- Posta auto scoperto, stato di conservazione normale € 350,00 / 420,00 mq;

"Indagini da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Posto auto scoperto, stato di conservazione normale € 350,00 / 420,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nello



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero,Sondini, Tirri_anna 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 6					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Posto auto	12.00	1.00	12.00		
TOTALE mq. 12.00					



Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.

Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- Posto auto scoperto , stato di conservazione normale € 350,00 /420,00 mq : in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 350,00 / mq

Il secondo, data dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Posto auto scoperto , stata di canservazione normale € 350,00 /420,00 mq: in base alle caratteristiche del fabbricato, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 350,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritenga corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 12,00 x € 350,00 = € 4.200,00
--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geomelra LUCA

LOTTO 7 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiducioso, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "Indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2016).

I valori indicati per la fascia zona periferica/frazioni Castelletto di Leno, codice di zona D3, micrazona catastale n. 1 sono:

- Posto auto scoperto, stato di conservazione normale € 350,00 / 420,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Posto auto scoperta, stato di conservazione normale € 350,00 / 420,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorica che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima ricandidati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrera, Sondini, Tirri_anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 7					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Posto auto	12.00	1.00	12.00		
TOTALE mq. 12.00					



Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.
Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- Posto auto scoperto , stato di conservazione normale € 350,00 /420,00 mq : in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 350,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Posto auto scoperta , stato di conservazione normale € 350,00 /420,00 mq: in base alle caratteristiche del fabbricato, e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 350,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea stimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 12.00 x € 350,00 = € 4.200,00
--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

LOTTO 8 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerto nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocati nei paesi limitrofi.

"Indaghe da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerto, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Terreno edificabile, stato di conservazione normale € 100,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con il quale porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Esecuzione immobiliare n. 167/2016



Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetica comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbottimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero,Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

TERRENO EDIFICABILE					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Terreno	4522	1,00	4522		
TOTALE mq. 4522					

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato .

Sullo base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima -	mq. 4522.00 x € 100,00 = € 452.200,00
--------------------------	--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA



LOTTO 9 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di comprovendito, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (ogezie) dislocate nei paesi limitrofi.

"Indaghe da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Terreno edificabile , stato di conservazione normale €. 100,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metadologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativa in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.



Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno volutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

TERRENO EDIFICABILE					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Terreno	2244	1,00	2244		
TOTALE mq. 2244					

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sullo base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima -	mq. 2244.00 x € 100,00 = € 224.400,00
--------------------------	--

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA



LOTTO 1 DI 10 - CORPO C
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata o questo lotto, costituita da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 1 € 61.650,00 -20%= € 49.320,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 1	€ 49.320,00
--	--------------------

Mantichiari, 14.04.2017

II CTU
DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
14/04/2017
335.6685452

Esecuzione immobiliare n° 165/2016



LOTTO 2 DI 10 - CORPO C
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzata del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 2 € 71.500,00 -20%= € 57.200,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 2	€ 57.200,00
--	--------------------

Mantichiani, 14.04.2017

II CTU
DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscritto con n° 4634 - Albo Geometri di Brescia
335.6685452

Praticazione immobiliare n° 165/2016



LOTTO 3 DI 10 - CORPO D
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circo il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzato a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 3 € 71.500,00 -20%= € 67.760,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 3 € 67.760,00

Mantichiari, 14.04.2017

II CTU
DE CATALDO Geometro LUCA

ASTE GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
[Firma]

Esecuzione immobiliare nr 165/2016



LOTTO 4 DI 10 - CORPO D
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituita da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 4 € 71.500,00 -20%= € 67.760,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 4 € 67.760,00

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU
DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
[Firma]

Esecuzione immobiliare n° 165/2016



**LOTTO 5 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)**

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimesso, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 5 € 4.200,00 -20%= € 3.360,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 5	3.360,00
--	-----------------

Montichiari, 14.04.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia n° 4634
Tel. 030 9650999 - 335.6685452

1 sezione immobiliare n° 16/5/2016



LOTTO 6 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrata, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 6 € 4.200,00 -20%= € 3.360,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 6	3.360,00
--	-----------------

Montichiari, 14.04.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it
II CTU
DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
[Firma]

Esecuzione immobiliare n. 165/2016



**LOTTO 7 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)**

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzata del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 7 € 4.200,00 -20%= € 3.360,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 7	3.360,00
--	-----------------

Mantichiari, 14.04.2017

Il CTU
ASTE
GIUDIZIARIE.it
DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
14/04/2017
125443542

Escrizione immobiliare nr 165/2016



LOTTO 8 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 8 € 452.200,00 -20%= € 361.760,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 8	361.760,00
--	-------------------

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU
DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Luca De Cataldo
335.6685452

Iscrizione Albo Geometri di Brescia n° 4634





**LOTTO 9 DI 10
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)**

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Lo storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circo il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzato a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzata del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 9 € 224.400,00 -20%= € 179.520,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 9	179.520,00
--	-------------------

Montichiari, 14.04.2017

Il CTU
ASTE GIUDIZIARIE.it

DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
[Handwritten signature]

Escrizione immobiliare n° 168/2016

