

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 557 / 2019

Giudice delegato:

Dott. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

Anagrafica

Creditori procedenti:

omissis

Rappresentati dall'Avvocato:

omissis

Esecutato:

omissis

Esperto incaricato:

Arch. Andrea Botti

Via Monte Grappa 37/A – 25126 Brescia

C.F. BTTNDR67L26B157G

Tel. +39 030300713 Mob. 335 5324743

Email bottiresbelli@inwind.it

EmailPEC andrea.botti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1629

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 614

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date

Nomina dell'esperto	07/11/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20/11/2019
Data ORIGINARIA della consegna del rapporto di valutazione	24/12/2019
Udienza ORIGINARIA per la determinazione della modalità di vendita	22/01/2020
Richiesta PROROGA di gg. 90 per consegna del rapporto di valutazione	30/12/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08/04/2020

Identificazione dei lotti

I beni oggetto di stima sono composti da:

- attività produttiva costituita da n. 3 piani seminterrati;
- n. 4 unità abitative indipendenti, confinanti ma separate, inserite in contesto condominiale e autonomamente individuate dal punto di vista catastale;
- n. 5 box auto indipendenti, confinanti ma separati, inseriti in autorimessa interrata e autonomamente individuati dal punto di vista catastale ;
- appezzamento di terreno di qualità prato-arborato.

Pertanto, a seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici e a seguito di quanto osservato in occasione dei n. 4 sopralluoghi, si ritiene possibile effettuare una suddivisione dei beni in n. 11 LOTTI. Ciascun LOTTO risulta autonomo e indipendente, dotato catastalmente di identificativo e relativa planimetria, secondo quanto sotto riportato:

LOTTO NR. 1

omissis

LOTTO NR. 2

omissis

LOTTO NR. 3

omissis

LOTTO NR. 4

omissis

LOTTO NR. 5

omissis

LOTTO NR. 6

omissis

LOTTO NR. 7

omissis

LOTTO NR. 8

omissis

LOTTO NR. 9

omissis

LOTTO NR. 10

omissis

LOTTO NR. 11

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica Unità immobiliare produttiva, a forma di L rovesciata, collocata in località *omissis*, edificata a ridosso di una collina a partire dal 1971, ampliata successivamente, costituita da n. 3 piani seminterrati, corte esclusiva, porticato, ingresso indipendente e parcheggio auto scoperto. Al primo piano seminterrato si trovano i laboratori, un'autorimessa, un portico d'ingresso, gli uffici, il locale tecnico della caldaia e un blocco bagni. Un corpo scale interno porta al secondo piano seminterrato dove vi sono: il laboratorio; un locale depolverizzazione adiacente al corpo principale e aperto su un fronte verso l'esterno; i wc. Il primo e secondo piano seminterrati sono collegati anche da un montacarichi. All'estremità del corpo sud una scala collega il secondo al terzo piano seminterrato, dove si trovano: uno spazio mensa (senza cucina); un ambulatorio; gli spogliatoi con doccia e wc.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 724.335,00**
(settecentoventiquattromilatrecentotrentacinque/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 651.901,00** (seicentocinquantunmilanovecentouno/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in un contesto in cui coesistono attività produttiva e residenza. Internamente lo stato di conservazione è discreto: i fronti sud ed ovest affacciati sulla valle garantiscono ottima illuminazione e aereazione agli ambienti.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia NO, vedi pagina 101

Conformità catastale NO, vedi pagina 103

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero No, occupato dalla proprietà

Spese condominiali arretrate	Non vi sono spese condominiali
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Servitù di passaggio (fondo servente)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti, in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale**Precisazioni catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 14.480,00.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 14.480,00.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO *omissis* .

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*

- NCT Foglio 8 particella 33 sub. 3 (soppressa dal 21/12/2010);

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (*omissis*).

omissis;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis* .
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (*omissis*).

- NCT Foglio 8 particella 33 sub. 5 (soppressa dal 21/12/2010);

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO n. *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (*omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis*.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis*.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica Unità immobiliare collocata al secondo piano di palazzina posta in località *omissis*. L'abitazione si compone di atrio d'ingresso su cui affacciano cucina, soggiorno e ripostiglio e di un ampio disimpegno che porta alla zona notte, composta da due camere doppie, una camera singola e un bagno. Completano l'unità 4 balconi, di cui uno sul fronte est, due sul fronte sud e uno sul fronte ovest. Sono previsti a servizio dell'abitazione due posti auto scoperti nel parcheggio di pertinenza del condominio.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
 Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 118.888,00** (*centodiciottomilaottocentottantotto/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 107.000,00** (*centosettemila/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Presenta ampi spazi interni dotati di una buona distribuzione, buona luminosità e panoramicità. Ogni unità può utilizzare due posti auto scoperti nel parcheggio condominiale di pertinenza, collocato all'interno del cancello comune.

A sfavore del giudizio complessivo si segnala la mancanza di ascensore e la presenza dell'attività produttiva nei piani seminterrati.

Audit documentale e Due Diligence
--

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente
--

Immobile libero No, occupato

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No



In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti, in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* - Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 539,70.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 539,70.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (*omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

omissis;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis* del 19/04/2016.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica Unità immobiliare collocata al secondo piano di palazzina posta in località *omissis*. L'abitazione si compone di atrio d'ingresso su cui affacciano cucina, soggiorno e ripostiglio e di un ampio disimpegno che porta alla zona notte, composta da due camere doppie, una camera singola e un bagno. Completano l'unità 4 balconi, di cui uno sul fronte nord, due sul fronte ovest ed uno sul fronte sud. Sono previsti a servizio dell'abitazione due posti auto scoperti nel parcheggio di pertinenza del condominio.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 116.608,00** (*centosedicimilaseicentootto/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 104.947,00** (*centoquattromilanovecentoquarantasette/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Presenta ampi spazi interni dotati di una buona distribuzione, buona luminosità e panoramicità. Ogni unità può utilizzare due posti auto scoperti nel parcheggio condominiale di pertinenza, collocato all'interno del cancello comune.

A sfavore del giudizio complessivo si segnala la mancanza di ascensore e la presenza dell'attività produttiva nei piani seminterrati.

Audit documentale e Due Diligence
--

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente
--

Immobile libero No, occupato

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti, in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* - Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).



Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 539,70.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 539,70.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 539,70.



Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

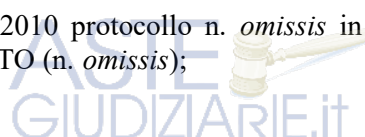
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:



-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).



- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis* ;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1



ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis*.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico



LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica Unità immobiliare collocata al terzo piano di palazzina posta in località *omissis*. L'abitazione si compone di atrio d'ingresso su cui affacciano cucina, soggiorno e ripostiglio e di un ampio disimpegno che porta alla zona notte, composta da due camere doppie, una camera singola e un bagno. Completano l'unità 4 balconi, di cui uno sul fronte est, due sul fronte sud e uno sul fronte ovest. Sono previsti a servizio dell'abitazione due posti auto scoperti nel parcheggio di pertinenza del condominio. Appartiene all'abitazione anche una vasta soffitta posta al quarto ed ultimo piano della costruzione.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 162.128,00** (*centosessantaduemilacentotrentotto/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 145.915,00** (*centoquarantacinquemilanovecentoquindici/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Presenta ampi spazi interni dotati di una buona distribuzione, buona luminosità e panoramicità. Ogni unità può utilizzare due posti auto scoperti nel parcheggio condominiale di pertinenza, collocato all'interno del cancello comune. Alla medesima particella appartiene anche un'ampia soffitta al rustico, posta al quarto ed ultimo piano dell'edificio.

A sfavore del giudizio complessivo si segnala la mancanza di ascensore e la presenza dell'attività produttiva nei piani seminterrati.

Audit documentale e Due Diligence
--

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero	No, occupato
Spese condominiali arretrate	Non pervenute
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti, in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale**Precisazioni catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 637,82
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 637,82.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 637,82.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:
omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).



- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).



- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis*

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.



Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis*.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico



LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica Unità immobiliare collocata al terzo piano di palazzina posta in località *omissis*. L'abitazione si compone di atrio d'ingresso su cui affacciano cucina, soggiorno e ripostiglio e di un ampio disimpegno che porta alla zona notte, composta da due camere doppie, una camera singola e un bagno. Completano l'unità 4 balconi, di cui uno sul fronte nord, due sul fronte ovest e uno sul fronte sud. Sono previsti per l'abitazione due posti auto scoperti nel parcheggio di pertinenza del condominio.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
 Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 116.608,00** (*centosedicimilaseicentootto/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 104.947,00** (*centoquattromilanovecentoquarantasette/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Presenta ampi spazi interni dotati di una buona distribuzione, buona luminosità e panoramicità. Ogni unità può utilizzare due posti auto scoperti nel parcheggio condominiale di pertinenza, collocato all'interno del cancello comune.

A sfavore del giudizio complessivo si segnala la mancanza di ascensore e la presenza dell'attività produttiva nei piani seminterrati.

Audit documentale e Due Diligence
--

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente
--

Immobile libero SI

Spese condominiali arretrate Non pervenute



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 539,70.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 539,70.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*;

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*;

e risultava così censita in forza di:

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*(n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*) .
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.



Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).



- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).



GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis*.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

omissis

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis*.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico



LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica Box auto collocato al piano interrato di complesso posto in località *omissis*. Il garage si trova in autorimessa comune, indipendente dalla palazzina appartenente al complesso. Le dimensioni sono buone.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 8.776,00 (ottomilasettecentosettantasei/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 7.898,00 (settemilaottocentonovantotto/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

Il box auto oggetto di codesta perizia è collocato in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Le buone dimensioni e la completa indipendenza rispetto alla residenza limitrofa, ne consentono un utilizzo in totale autonomia rispetto al complesso in cui è inserito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero No, occupato

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegati n. 3).



Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 38,63.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*; Rendita Euro 38,63.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 38,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. (n. *omissis*).

- *Nomissis* ;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO n. *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO n. *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis*.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 7

Descrizione sintetica Box auto collocato al piano interrato di complesso posto in località *omissis*. Il garage si trova in autorimessa comune, indipendente dalla palazzina appartenente al complesso. Le dimensioni sono buone.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 9.144,00 (novemilacentoquarantaquattro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 8.230,00 (ottomiladuecentotrenta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

Il box auto oggetto di codesta perizia è collocato in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Le buone dimensioni e la completa indipendenza rispetto alla residenza limitrofa ne consentono un utilizzo in totale autonomia rispetto al complesso in cui è inserito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero No, occupato dalla proprietà

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 45,45.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 45,45.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 45,45.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* n. *omissis*.

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT.(n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis* (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis* del 19/04/2016.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico



LOTTO NR. 8

Descrizione sintetica Box auto collocato al piano interrato di complesso posto in località *omissis*. Il garage si trova in autorimessa comune, indipendente dalla palazzina appartenente al complesso. Le dimensioni sono buone.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 7.864,00 (*settemilaottocentosessantaquattro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 7.077,00 (*settemilazero settantasette/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

Il box auto oggetto di codesta perizia è collocato in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Le buone dimensioni e la completa indipendenza rispetto alla residenza limitrofa ne consentono un utilizzo in totale autonomia rispetto al complesso in cui è inserito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero No, occupato

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 36,36.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 36,36.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Euro 36,36.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:
omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis



COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (*omissis*).

GRAVAMI

omissis, Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio *omissis* del 19/04/2016.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del *omissis* – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 9

Descrizione sintetica Box auto collocato al piano interrato di complesso posto in località *omissis*. Il garage si trova in autorimessa comune, indipendente dalla palazzina appartenente al complesso. Le dimensioni sono buone.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 7.884,00 (*settemilaottocentoottantaquattro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 7.095,00 (*settemilazeronovantacinque/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

Il box auto oggetto di codesta perizia è collocato in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Le buone dimensioni e la completa indipendenza rispetto alla residenza limitrofa ne consentono un utilizzo in totale autonomia rispetto al complesso in cui è inserito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero No, occupato dalla proprietà

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 38,63.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 38,63.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 38,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:
omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- NCT Foglio 8 particella 33 sub. 3 (soppressa dal 21/12/2010);

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis .

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. *omissis*

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione:COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis* - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

GRAVAMI

omissis, Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITALIA *omissis* S.P.A. Repertorio *omissis*.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis*.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico



LOTTO NR. 10

Descrizione sintetica Box auto collocato al piano interrato di complesso posto in località *omissis*. Il garage si trova in autorimessa comune, indipendente dalla palazzina appartenente al complesso. Le dimensioni sono buone.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 8.724,00 (*ottomilasettecentoventiquattro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 7.851,00 (*settemilaottocentocinquantuno/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

Il box auto oggetto di codesta perizia è collocato in una frazione di *omissis* in cui attività produttiva e residenza coesistono. Le buone dimensioni e la completa indipendenza rispetto alla residenza limitrofa ne consentono un utilizzo in totale autonomia rispetto al complesso in cui è inserito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero SI

Spese condominiali arretrate Non pervenute

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* – Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).



Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita Euro 36,36.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2011 – protocollo n. *omissis* in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 36,36.
- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO (n. *omissis*); Rendita Euro 36,36.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

omissis

Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*);

e risultava così censita in forza di:

omissis;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

omissis;



- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- Bene comune non censibile

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. 3857/85 (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO n. *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - - Cat. D/7, cl. 4, R. Euro 6,400,00

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. *omissis*).

omissis

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (*omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq 28, R. Euro 63,63.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (*omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT. (n. *omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).

- **Bene comune non censibile**

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 ALLINEAMENTO B.C.N.C. PROT.*omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*.
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

-*omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE *omissis*.

- *omissis*;

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. *omissis*).
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, R. Euro 539,70.

Situazione degli intestati

Proprietà:

omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (n. *omissis*).

- *omissis*

- VARIAZIONE del 21/12/2010 protocollo n. *omissis* in atti dal 21/12/2010 DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO *omissis*
- COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. *omissis*) - Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6 vani, R. Euro 588,76.

Situazione degli intestati

Proprietà:
omissis

COSTITUZIONE del 12/07/1985 protocollo n. *omissis* in atti dal 30/01/2003
Registrazione: COSTITUZIONE (*omissis*).

GRAVAMI

omissis Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale EQUITANIA *omissis* S.P.A. Repertorio *omissis*

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 11

Descrizione sintetica Appezamento di terreno ubicato in località *omissis*, destinato a prato arborato. Il terreno confina a nord ed est con la via *omissis*, a sud con l'attività produttiva, a ovest con il torrente *omissis*. L'accesso avviene attraverso una rampa di nr. 5 gradini e successivo cancello, posto internamente all'area produttiva.

Ubicazione: *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Quota di proprietà *omissis*
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 5.832,00** (*cinquemilaottocentotrentadue/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 5.249,00** (*cinquemiladuecentoquarantanove/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'appezamento di terreno presenta dimensione modesta, forma e andamento plano-altimetrico fortemente irregolari. L'accesso al fondo avviene attraversando la proprietà confinante, l'attività produttiva che attualmente appartiene alla medesima proprietà. La situazione vincolistica del fondo riduce al minimo qualsiasi tipo di attività ivi praticabile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero Occupato dalla proprietà

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Servitù di passaggio (dominante)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **Per intero:** Vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio art. 142 lett. C.

In parte: Vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio art. 142 lett. G

In parte: DPR 24 maggio 1988 n. 236



In parte: Zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni dello studio geologico approvato con delibera di consiglio comunale n. 118 del 21 12 2004.
(Allegato n. 14)

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	Si

In data 25/11/19 e 27/11/19 il Sottoscritto arch. Andrea Botti, in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di *omissis* - Territorio Servizi Catastali (Allegato n. 3).

Riepilogo ventennale

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

omissis

e risulta così censita in forza di:

- Impianto meccanografico del 04/09/1980
Reddito Dominicale € 6,14 – L. 11.880 Reddito Agrario € 5,58 – L.10,800

Situazione degli intestati

Impianto meccanografico del 04/09/1980

Proprietà:

omissis

In atti dal 06/09/1990

omissis

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/1959 in atti dal 06/09/1990
Registrazione : *omissis*

Proprietà:

omissis

SCRITTURA PRIVATA del 09/08/1974 Voltura in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. *omissis* Rogante:
omissis L. Sede *omissis* Registrazione: UR Sede: *omissis* n: *omissis* del 28/08/1974 *omissis*

Proprietà:

omissis

SCRITTURA PRIVATA del 09/08/1974 Voltura in atti dal 24/07/1991 Repertorio n. *omissis* Rogante:
omissis Sede *omissis* Registrazione: Sede: *omissis* n: *omissis* del 28/08/1974 (n. *omissis*).

Proprietà:

omissis Proprietà per 1000/1000.

GRAVAMI

omissis, Proprietà per 1/1

ISCRIZIONE del 31/03/2000 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 30/03/2000.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivamente correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 18/10/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

1. fasi – accertamenti e date delle indagini	80
2. inquadramento dell'immobile	82
LOTTO NR.1	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	86
4. Audit documentale e Due Diligence.....	89
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	89
4.2 rispondenza catastale.....	92
LOTTO NR.2	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	93
4. Audit documentale e Due Diligence.....	96
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	96
4.2 rispondenza catastale.....	97
LOTTO NR.3	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	98
4. Audit documentale e Due Diligence.....	101
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	101
4.2 rispondenza catastale.....	102
LOTTO NR.4	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	103
4. Audit documentale e Due Diligence.....	106
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	106
4.2 rispondenza catastale.....	107
LOTTO NR.5	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	108
4. Audit documentale e Due Diligence.....	111
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	111
4.2 rispondenza catastale.....	112
LOTTO NR.6	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	113
4. Audit documentale e Due Diligence.....	115
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	115
4.2 rispondenza catastale.....	116
LOTTO NR.7	
3. descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	117
4. Audit documentale e Due Diligence.....	118



4.1 legittimità edilizia–urbanistica	118
4.2 rispondenza catastale.....	120
LOTTO NR.8	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	121
4. Audit documentale e Due Diligence.....	123
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	123
4.2 rispondenza catastale.....	124
LOTTO NR.9	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	125
4. Audit documentale e Due Diligence.....	127
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	127
4.2 rispondenza catastale.....	128
LOTTO NR.10	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	129
4. Audit documentale e Due Diligence.....	131
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	131
4.2 rispondenza catastale.....	132
LOTTO NR.11	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	133
4. Audit documentale e Due Diligence.....	134
4.1 legittimità edilizia–urbanistica	134
4.2 rispondenza catastale.....	135
4.3 verifica della titolarità.....	137
5. formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	138
6. formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	138
7. analisi estimativa.....	139
8. determinazione del valore.....	143
9. dichiarazione di rispondenza.....	164
10. elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	165



1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

25/11/19 e 27/11/19: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali:**

- Visura storica per immobile.
- Planimetria catastale.

25/11/2019: interrogazione presso **Agenzia delle Entrate di omissis, Direzione Provinciale di omissis – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare :**

- Ispezione ipotecaria.

29/11/2019: comunicazione ufficiale data e ora sopralluogo, attraverso spedizione lettera raccomandata A.R. all'esecutato.

02/12/2019: interrogazione presso **Agenzia delle Entrate di omissis, Ufficio DPBS UT omissis 1**

- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

06/12/2019: richiesta presso **Ufficio Tributi - Comune di omissis**

- Verifica situazione creditoria degli Immobili siti in omissis

06/12/2019: richiesta presso **Ufficio Anagrafe - Comune di omissis**

- Certificato di Stato di Famiglia.
- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestanti lo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dell'immobile.
- Certificato di Residenza.

09/12/2019: ricerca e richiesta presso **Agenzia delle Entrate di omissis, Direzione Provinciale di omissis – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare :**

- ATTO DI PROVENIENZA – R.G. n. omissis e part. n. omissis del 02/09/1974

11/12/2019: ritiro presso **Agenzia delle Entrate di omissis, Direzione Provinciale di omissis – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare :**

- ATTO DI PROVENIENZA – R.G. n. omissis del 02/09/1974

12/12/2019: ricevimento tramite Pec da **Ufficio Anagrafe - Comune di omissis** comunicazione Protocollo N. omissis del 12/12/2019 riguardante richiesta del 06/12/2019 e relativa a :

- Certificato di Stato di Famiglia.
- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestanti lo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dell'immobile.
- Certificato di Residenza.

12/12/2019: richiesta presso **Ufficio Anagrafe - Comune di omissis**

- Certificato di vedovanza.

12/12/2019: ricevimento tramite Pec da **Ufficio Anagrafe - Comune di omissis**

- Certificato di vedovanza.

12/12/2019: ricevimento tramite Pec da **Agenzia delle Entrate di omissis, Ufficio DPBS UT omissis omissis**

- Comunicazione in merito alla registrazione di Contratti di Locazione (richiesta del 02/12/2019).

17-18/12/2019: richiesta per accertamenti da effettuarsi presso **Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - Comune di omissis.**

- ACCESSO AGLI ATTI per Verifica sussistenza pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione.

23/12/2019: accertamenti effettuati presso **Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - Comune di omissis omissis.**

- ACCESSO AGLI ATTI per Verifica sussistenza pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione.

30/12/2019: ritiro della raccomandata rispedita al mittente per "compiuta giacenza".

30/12/2019: richiesta presso **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di omissis:**

- VISURA CAMERALE STORICA relativa alla Ditta intestata a *omissis*, *omissis* oggetto di esecuzione.

03/01/2020: richiesta presso **Archivio Notarile Distrettuale di omissis,**

ATTO DI PROVENIENZA - Rep. n. *omissis* e ATTO DI PROVENIENZA - Rep. n. *omissis* del 18/07/1969

03/01/2020: ricevimento da **Ufficio Tributi - Comune di omissis** comunicazione Protocollo N. *omissis* del *omissis*, riguardante la richiesta del 06/12/19.

13/01/2020: ritiro presso **Archivio Notarile Distrettuale di omissis**

- ATTO DI PROVENIENZA - Rep. n. *omissis* del 14/03/1969 e ATTO DI PROVENIENZA - Rep. n. *omissis* del 18/07/1969

27/01/2020: richiesta presso **Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - Comune di omissis.**

- Certificato di destinazione Urbanistica.

27/01/2020: ricevimento tramite pec da **Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - omissis.**

- Certificato di destinazione Urbanistica.

21/01/2020: sopralluogo a *omissis*.

31/01/2020: sopralluogo a *omissis*.

05/02/2020: sopralluogo a *omissis*.

20/02/2020: sopralluogo a *omissis*.

27/05/2020: contatti con **Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - Comune di omissis** per chiarimenti in merito alla sanabilità di eventuali difformità fra stato di fatto e progetti esaminati durante l'accesso agli atti.

Si è proceduto quindi:

- alla verifica dello stato dei luoghi;
- alle verifiche esterne al lotto;
- al rilievo fotografico interno ed esterno (vedi Allegato n. 1).

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Zona di EDILIZIA RESIDENZIALE - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Localizzazione

omissis

omissis

LOTTI

Nn. 1, 2, 3, 4, 5

6, 7, 8, 9, 10, 11

omissis

Mappa geografica – Inquadramento territoriale

omissis

LOTTO N. 1

Destinazione urbanistica dell'immobile:

ATTIVITA' PRODUTTIVA

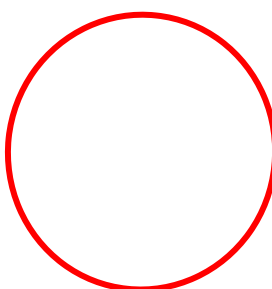
Tipologia immobiliare:

Laboratori

Tipologia edilizia del

fabbricato:

Edificio industriale



ASTE
GIUDIZIARIE.it



omissis

LOTTE N. 2, 3, 4, 5 Destinazione urbanistica dell'immobile:

RESIDENZIALE

Tipologia immobiliare:

Appartamento

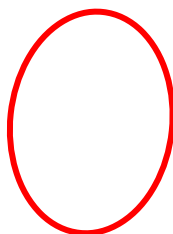
**Tipologia edilizia del
fabbricato:**

Edificio plurifamiliare

**Tipologia edilizia
unità immobiliare:**

Civile abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



omissis

LOTTE N. 6, 7, 8, 9, 10 Destinazione urbanistica dell'immobile:

BOX AUTO

Tipologia immobiliare:

Garage

**Tipologia edilizia del
fabbricato:**

Autorimessa interrata

**Tipologia edilizia
unità immobiliare:**

Box

ASTE
GIUDIZIARIE.it



omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO N. 11**Destinazione urbanistica del terreno:**

AREA CON FUNZIONE ECOLOGICA - SPAZIO DI CONNESSIONE E TUTELA AMBIENTALE

Tipologia:

Prato arborato

omissis

**Caratteristiche generali del complesso***Contesto e affacci*

Il complesso è collocato a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale. A circa m. 500 di distanza si trovano: una scuola elementare, la chiesa di *omissis* e il campo sportivo dell'oratorio.

Il complesso è costituito da:

- **attività produttiva** dedicata alla pulitura e lucidatura di casalinghi in acciaio inox;
- **palazzina residenziale**;
- **autorimessa interrata** con n. 5 box auto;
- **terreno** destinato a prato arborato.

L'accesso è unico: un cancello carraio posto al civico *omissis* al quale ne è affiancato uno pedonale ad uso esclusivo dell'attività produttiva.

Seguono ulteriori cancelli: uno per l'ingresso pedonale alla palazzina (che conduce al vano scala condominiale); uno carrabile che separa la strada di accesso esclusiva dell'attività produttiva; una sbarra automatica (attualmente fuori uso) che regola l'entrata ai posti auto scoperti di pertinenza della palazzina. L'attività produttiva si sviluppa in un corpo a "L" rovesciata, su tre piani seminterrati, con affaccio sulla valle che ospita la sorgente *omissis* e il torrente *omissis*.

Sopra l'edificio produttivo insiste la palazzina costituita da 5 piani fuori terra. Ciascun piano, fatta eccezione per l'ultimo adibito unicamente a soffitta, ospita due appartamenti: uno con esposizione prevalente nord-ovest e uno sud-est. Esternamente si trovano: a sud un'area dedicata a posti auto scoperti di pertinenza condominiale; a sud-est un'autorimessa interrata con n. 5 box auto; a nord il parcheggio di pertinenza dell'attività produttiva. Sempre a nord, all'interno dell'area di pertinenza della azienda, si trova l'accesso ad un'appezzamento di terreno destinato a prato arborato.

Cronologia dell'edificazione

Il complesso è stato edificato in periodi differenti:

- 1971-75:** realizzazione dell'ala nord dell'attività produttiva e della palazzina residenziale;
- 1991:** realizzazione del locale depolverizzazione in zona nord-ovest e successivamente del locale depurazione acque in zona sud-ovest;
- 1996:** modifica della struttura del corpo tecnico in area sud-ovest mediante sovrizzo di un piano e realizzazione di un terrazzo in sommità; costruzione del portico antistante l'ingresso con sovrastante parcheggio;
- 1997:** realizzazione ala sud composta da n. 3 piani;
- 1998:** realizzazione dell'autorimessa interrata con i n. 5 box auto.

Strutture e dotazioni esterne

La struttura dell'intero complesso è costituita da: fondazioni continue, plinti con travi rovesce, pilastri, travi e muratura di controterra in C.A.; il vano scala dell'attività produttiva è in C.A. con soletta piena; gli orizzontamenti dell'attività produttiva sono in laterocemento e la volta in precompresso con tavelloni in cotto. Anche il vano scala della palazzina residenziale è in C.A.; gli orizzontamenti e la copertura in laterocemento.

I prospetti dell'ala nord dell'azienda presentano tamponamenti in mattoni a vista, quelli dell'ala sud sono in C.A.; le aperture dell'intero complesso hanno banchine in C.A., serramenti in metallo verniciato con apertura a battente e vetri protetti da griglie metalliche. Ai piedi dei fronti sud e ovest è presente un camminamento in



battuto di cemento al quale si accede mediante scala antincendio (prefabbricata in metallo) posta sul fronte ovest dell'ala sud e accesso dal parcheggio della residenza. La copertura dell'ala nord è in metallo.

I prospetti della palazzina residenziale sono intonacati e tinteggiati, le finestre presentano una cornice e una banchina in cemento; i balconi pavimentati con piastrelle in gres sono delimitati da ringhiere in ferro sagomate. Il corpo scala nel quale è collocato anche l'ingresso si presenta come un volume autonomo nel quale ampie vetrate sono delimitate da murature intonacate e tinteggiate. L'area antistante l'ingresso è pavimentata con piastrelle in gres e delimitata da una ringhiera in metallo, ad essa si arriva mediante un accesso coperto e illuminato dove si trovano i campanelli. Il vano scala, al quale si accede mediante porta a due battenti in metallo e vetro, è costituito da una sequenza di brevi rampe con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e ringhiera in metallo verniciato. I serramenti sono in metallo verniciato e l'illuminazione è garantita da una serie di punti luce a parete. La copertura è realizzata con tegole in cemento; gronde e pluviali sono in metallo verniciato.

La pavimentazione di tutte le aree comuni esterne è in asfalto, quella dell'area di parcheggio è in battuto di cemento. La proprietà è delimitata da una recinzione in metallo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 1**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'attività produttiva***Percorso d'accesso e delimitazioni*

L'attività produttiva è costituita da un corpo di fabbrica a forma di "L" disposto su tre livelli (1°, 2° e 3° seminterrato), realizzato sul versante collinare con affaccio prevalente verso sud-ovest (su una corte esclusiva).

La costruzione è delimitata a nord dalla strada interna di accesso, a sud e ovest dalla corte esclusiva e a est dal versante collinare. Ad essa si accede tramite ingresso pedonale esclusivo e ingresso carraio comune (alla residenza e all'autorimessa) e successivo ingresso carraio esclusivo (cancello automatico). Da qui, una strada interna asfaltata conduce all'entrata principale dedicata anche a carico/scarico, al terreno di pertinenza posto a nord e alla scala che conduce al locale depuratore.

Parte della copertura dell'ala nord è destinata a parcheggio fuori terra a servizio esclusivo dell'attività produttiva e parte di quella a sud a parcheggio esclusivo della residenza.

Distribuzione interna

Al **1° seminterrato** si trova l'autorimessa coperta (mq 72 circa calpestabili) e un portico (mq 146 circa calpestabili) con n. 2 ingressi che conducono all'amministrazione e ai laboratori.

Gli uffici (mq 56 circa calpestabili), posti in zona nord-est e confinanti con il vano scala (che collega il 1° e il 2° seminterrato), sono costituiti da n. 2 ambienti collegati fra loro. I laboratori (mq 943 circa calpestabili) occupano le due ali della pianta a "L" la cui superficie è scandita unicamente dalla sequenza di pilastri in C.A.. Nell'ala nord si trovano il locale caldaia e un terrazzo che affaccia sulla corte; l'ala sud è collegata con l'esterno e gli altri piani mediante scala esterna antincendio.

Nella zona di collegamento fra le due ali si trovano: il montacarichi e il blocco dei servizi igienici. Quest'ultimo, delimitato da una muratura perimetrale e da una sequenza di serramenti in ferro con vetro e griglie metalliche, è suddiviso in due vani separati (donne/uomini) con wc e lavandini.

Il **2° seminterrato** (mq 893 circa calpestabili), collegato al piano superiore mediante scala interna e scala esterna antincendio, ospita i laboratori e uno "spazio depolverizzatori". Nella zona di collegamento fra le due ali si trovano: il montacarichi e il blocco dei servizi igienici, con caratteristiche analoghe a quello del piano superiore. Sul fronte ovest è posto un balcone "tecnico", a sud della medesima ala, una scala da n. 2 rampe collega questo piano con quello sottostante.

Il **3° seminterrato**, cui si accede tramite scala interna dal secondo seminterrato o attraverso scala esterna antincendio, ospita: la mensa (mq 47,34 calpestabili), l'ambulatorio (mq 11,84 calpestabili), gli spogliatoi per uomini e donne (complessivamente mq 46,30 con doccia e wc e lavandini), un ripostiglio ed un disimpegno (mq 20,00 calpestabili) dotato di collegamento alla scala esterna antincendio. Tutti gli ambienti sono provvisti di serramenti in ferro con vetro e griglie metalliche che affacciano sulla corte.

*Dotazioni e finiture***1° seminterrato -**

Le superfici degli spazi interni sono delimitate da murature perimetrali in C.A. o in mattoni, intonacate e tinteggiate in grigio e bianco. I soffitti, sia dell'ala nord che di quella sud (controsoffitto), sono tinteggiati di bianco. Le porte e le finestre sono in metallo tinteggiato, i serramenti sono provvisti di ante a battente e griglia esterna in ferro antintrusione. La pavimentazione è in battuto di cemento colorato. La zona uffici-amministrazione è separata dal laboratorio mediante divisorio prefabbricato con struttura metallo e tamponamenti parzialmente trasparenti. Il terrazzo a sud è in battuto di cemento con parapetto in C.A. e ferro. La scala di collegamento fra i due livelli interrati è in cemento con ringhiera in ferro suddivisa in 5 brevi rampe. Il blocco servizi presenta una separazione interna costituita da tramezze intonacate e tinteggiate, porte cieche a battente, una pavimentazione in gres e un rivestimento in ceramica decorata fino ad una altezza di cm 160. Il lavandino comune è in metallo smaltato, i wc sono turchi e vasi.



Il 2° seminterrato

Le superfici degli spazi interni sono delimitate da murature perimetrali in C.A. o in mattoni, intonacate e tinteggiate in grigio e bianco. I soffitti sono tinteggiati di bianco. Le porte e le finestre sono in metallo tinteggiato analoghe per forma e finitura a quelle del piano superiore. La pavimentazione è in battuto di cemento tinteggiato. Le divisorie di separazione dello spazio interno sono in metallo tinteggiato e vetro e il blocco servizi, di dimensione minore rispetto a quello del 1° seminterrato si presenta analogo per dotazioni e finiture. La scala di collegamento con il 3° seminterrato è costituita da n. 2 rampe (una da 8 e una da 9 alzate) con gradini rivestiti in gres e ringhiera in metallo.

3° seminterrato

Le superfici dei locali sono delimitate da tramezze in mattoni forati da cm 12 intonacate e tinteggiate in due colori, bianco e grigio. Le finestre sono in metallo tinteggiato, i serramenti sono provvisti di ante a battente e griglia esterna antintrusione in ferro. Le porte interne sono in metallo verniciato con specchiature in materiale plastico. Tutti i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. La pavimentazione è in gres cm 30x30 e battiscopa nello stesso materiale. Gli spogliatoi hanno un rivestimento in ceramica bianca tinta unita smaltata cm 20x20 per un'altezza di m 2.

Impianti

L'attività produttiva nel complesso è dotata di un impianto elettrico funzionante (vedi dichiarazione di conformità Allegato n. 13). L'illuminazione è al neon per tutti gli ambienti, l'impianto è fuori traccia. L'impianto di produzione dell'aria calda a gasolio è presente solo al primo piano seminterrato nell'ala nord.

Il blocco servizi del primo piano seminterrato è dotato di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. L'impianto idrotermosanitario è quasi totalmente in traccia. A collegamento del primo e secondo piano seminterrati vi è un montacarichi di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

Il complesso è dotato di un Certificato di Prevenzione Incendi del 1978, con riferimento ai generatori di aria calda e all'impianto di lavaggio pentole (Allegato n. 13).

3 - Conclusioni

Il complesso seppur edificato per fasi successive mostra caratteristiche edilizie omogenee in ogni parte.

La distribuzione interna è funzionale e gli spazi di dimensioni adeguate alle destinazioni d'uso. Secondo una valutazione a vista la struttura appare in buono stato, le dotazioni e le finiture sono datate, gli impianti di non recente realizzazione. Gli affacci, ampiamente vetrati, garantiscono una buona luminosità e aereazione agli ambienti soprattutto nelle ore pomeridiane. La copertura è recente e funzionale. Gli accessi sono ampi e dotati di zone di parcheggio.

NEL COMPLESSO L'EDIFICIO E' IN UN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini

Nord	Strada di accesso di pertinenza
Sud	Corte esclusiva
Est	Altra proprietà
Ovest	Corte esclusiva
Sopra	Parcheggio esterno e condominio residenziale

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 31/01/2020, 05/02/2020, 20/02/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato parzialmente collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

□ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Laboratorio 1° p. seminterrato	1124,52	100	1124,52
Laboratorio 2° p. seminterrato	988,66	100	988,66
Laboratorio 3° p. seminterrato	160,83	100	160,83
Superfici secondarie			
Portico 1° p. seminterrato	241,61	35	84,56
Balcone 1° p. seminterrato	41,08	25	10,27
Balcone 2° p. seminterrato	20,62	25	5,16
Locale tecnico 1° p. seminterrato	10,72	15	1,61
Locale tecnico 2° p. seminterrato	130,65	15	19,60
Locale tecnico 3° p. seminterrato	44,94	15	6,74
Area parcheggio esterna	62,50	20	12,50
TOTALE			2.414,45

Caratteristiche qualitative

L'immobile è collocato a circa km 1,7 dal centro di *omissis* a pochi minuti da *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale. È dotato di un parcheggio interno scoperto e di una zona coperta per carico e scarico ospitata sotto il portico del primo piano seminterrato. Internamente gli spazi sono ampi e adeguatamente collegati l'uno all'altro. Vi è un montacarichi a servizio dei primi due piani seminterrati. La distribuzione interna è adeguata, luce e aerazione naturali sono buone. Esternamente l'immobile ha un'aspetto omogeneo ed è immerso nel verde. Finiture, dotazioni e impianti sono datati, ma funzionanti.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (31/01/2020, 05/02/2020, 20/02/2020), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n.1).

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

Classe energetica

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

Esposizione prevalente dell'immobile

Sud-ovest

Luminosità dell'immobile

Ottima a ovest e a sud



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione

Pratica edilizia n. *omissis* prot. n. *omissis* del 27/11/1970

Nuovo edificio costituito da laboratorio con soprastante abitazione

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici
- Agibilità del laboratorio
- Collaudo statico del laboratorio
- Certificato prevenzione incendi del laboratorio

Licenza edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 9/11/1972

Costruzione muri di sostegno e recinzione con ingressi e cancellate

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici

Concessione edilizia

Pratica edilizia *omissis* l 24/04/1991

Ampliamento locale di depurazione e protezione impianto trattamento acque

comprensiva di:

- Concessione edilizia ed Elaborati grafici
- Autorizzazione U.S.S.L.

Concessione edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 24/04/91

Ampliamento locale di depurazione e abbattimento fumi

comprensiva di:

- Concessione edilizia ed Elaborati grafici
- Autorizzazione U.S.S.L.

Concessione edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 2/11/1992

Richiesta costruzione autorimessa autocarri in sovralzso

comprensiva di:

- Concessione edilizia ed Elaborati grafici
- Parere U.S.S.L.

Concessione edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 18/06/1996

Ampliamento ad uso vani per impianti tecnologici e di depurazione comprensiva di:

- Concessione edilizia ed Elaborati grafici
- Autorizzazione U.S.S.L.

Concessione edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 18/12/1996

Ampliamento laboratorio artigianale ad uso porticato avanti ingresso carraio

comprensiva di:

- Concessione edilizia ed Elaborati grafici
- Collaudo statico

Concessione edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 30/07/1997

Ampliamento di fabbricato artigianale su tre piani ad uso deposito e laboratori artigiani con accessori

comprensiva di:

- Concessione edilizia ed Elaborati grafici
- Autorizzazione U.S.S.L.
- Collaudo statico della struttura

Fonte documentazione visionata

Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A.

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

I laboratori risultano difformi rispetto ai progetti esaminati (Allegato n. 10), in quanto al 3° piano seminterrato presentano una distribuzione interna differente da quella riportata nel progetto originale, parziali difformità distributive vi sono anche al 2° piano seminterrato oltre alla presenza di un balcone e di una scala antincendio esterna all'estremità sud del fronte ovest non dichiarati nel progetto originale.

In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborati di progetto:

- 1°, 2° e 3° piano seminterrato: scala metallica esterna antincendio costruita all'estremità sud ovest dell'ala sud non dichiarata nel titolo abilitativo (Pratica *omissis* del 30/07/1997);

- 2° piano seminterrato: balcone in zona nord ovest dell'ala sud non dichiarato nel titolo abilitativo e diversa conformazione e localizzazione dei bagni (Pratica *omissis* del 30/07/1997);
- 3° piano seminterrato: distribuzione interna non conforme al progetto approvato (Pratica 1688/18 C.E. 2254 del 30/07/1997).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune per le seguenti motivazioni:

- i laboratori presentano una distribuzione interna parzialmente differente e con destinazioni d'uso parzialmente diverse da quelle previste nei titoli abilitativi originari. Inoltre si rileva la presenza di un balcone e di una scala esterna antincendio non presenti nei titoli abilitativi esaminati (Allegati nn. 10 e 11).

A seguito di contatto con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di *omissis* si è appurato che le attuali difformità sono sanabili.

Tale operazione deve essere eseguita mediante presentazione di P.D.C. IN SANATORIA, titolo che comporta il pagamento dell'oblazione in misura minima pari ad € 516,00 a cui vanno aggiunti € 500,00 quale sanzione prevista per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico (art. 167 D.Lgs.42/2004) e il pagamento dei diritti di segreteria di € 200,00.

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione di P.D.C. IN SANATORIA all'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di *omissis*

Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:

€ 2.500,00 (Euro duemila/00) (IVA ed altri oneri esclusi).

Da tale importo sono esclusi: oblazione per P.D.C., sanzione e diritti di Segreteria, bollette per presentazione scheda catastale.

Tale possibilità è stata da me indagata in data 05/03/2020.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. D/7

R. € 14.480,00



Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in riferimento al 2° piano seminterrato (Allegato n. 12).

Tale mancata corrispondenza è sanabile mediante presentazione di planimetria catastale aggiornata, successivamente al P.D.C. in sanatoria (artt. 27 e 36 D.P.R. 06/06/2001, n. 380). Le prestazioni necessarie si ritengono compensate nell'importo sopra esposto (vedi Par. 4.1).

Da tale importo sono esclusi: bollette per presentazione scheda catastale.



LOTTO NR. 2**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano secondo)***Percorso di accesso*

L'unità immobiliare, posta al piano secondo della palazzina, si affaccia a est sulla strada d'ingresso ai parcheggi scoperto e coperto di pertinenza, a sud sul parcheggio esterno di pertinenza, a ovest sulla corte esclusiva dell'attività produttiva, confina a ovest con altra unità abitativa, a nord con altra unità abitativa e con il vano scala comune. Ad essa si accede mediante cancello carraio comune a tutti i lotti in *omissis*, quindi attraverso ingresso condominiale e successivo ingresso all'atrio comune. Da quest'ultimo l'unità è raggiungibile mediante scala interna costituita da n. 4 gradini che portano al piano rialzato, da cui n. 5 brevi rampe di collegamento uniscono ogni piano al successivo (per n. 4 piani in totale).

Distribuzione interna

L'abitazione è composta da atrio d'ingresso e disimpegno (mq 18,30 calpestabili), soggiorno (mq 22,04 calpestabili), cucina (mq 14,83 calpestabili), n. 2 camere doppie (mq 15,62 e mq 18,17 calpestabili), n. 1 camera singola (mq 11,36), ripostiglio (mq 4,48 calpestabili), n. 1 bagno (mq 7,39 calpestabili) e n. 4 balconi (complessivamente mq 21,73 calpestabili) disposti sui lati sud, est e ovest.

Attualmente gli spazi sono definiti in modo da garantire la divisione fra zona giorno e zona notte.

Rivestimenti e dotazioni

Le superfici dei locali sono delimitate da tramezze in mattoni forati (spess. cm 12); in tutti i vani pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; la cucina presenta nella zona cottura un parziale rivestimento in piastrelle colorate (dim. cm 20x20) fino a cm 180; nel bagno le pareti sono tutte rivestite fino a cm 180 con piastrelle colorate (dim. cm 20x20). Le pavimentazioni di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica (dim. cm 20x20) di colori e fantasie differenti.

Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno color ciliegio con imbotte in tinta e maniglie in metallo color ottone. Il portoncino d'ingresso a un battente, di color legno scuro non è blindato. Gli infissi sono in legno color ciliegio, con vetro semplice, a due e quattro ante; le banchine sono tutte prefabbricate in cemento, analoghe per materiali e colore alle cornici esterne delle finestre. Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, vasca con doccia e attacchi per la lavatrice.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo smaltati di bianco (in ogni locale) alimentati da caldaia a gas metano marca "Thermomec" che garantisce anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso lampadari a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas. È stata reperita la dichiarazione della revisione della caldaia (Allegato n. 16).

2 - Conclusioni

L'appartamento presenta una distribuzione interna funzionale, gli ambienti sono di dimensioni ampie, adeguati alle destinazioni d'uso, ben illuminati da luce naturale diretta. I rivestimenti interni sono in buono stato di conservazione. I serramenti interni, gli infissi in legno a vetro singolo e gli avvolgibili sono ben conservati. L'unità abitativa è fornita d'impianto di riscaldamento autonomo, elettrico e del gas. L'unità immobiliare è inoltre dotata di n. 2 posti auto scoperti di pertinenza, posti in adiacenza alla palazzina e comodamente raggiungibili. Nel complesso si presenta in DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.



Confini**PIANO SECONDO (Appartamento)**

Nord	Vano scala condominiale ed altra unità immobiliare
Sud	Affaccio sul parcheggio scoperto di pertinenza condominiale
Est	Affaccio sulla strada di accesso ai parcheggi
Ovest	Affaccio sulla corte esclusiva dell'attività produttiva
Sopra	Altra unità immobiliare
Sotto	Altra unità immobiliare

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 05/02/2020, 20/02/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il fratello Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo. È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Alloggio P. 2°	137,75	100	137,75
Superfici secondarie			
Balconi	21,73	50	10,86
N.2 posti auto scoperti	25,00	10	2,50
TOTALE			151,11

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare è situata al secondo piano di un edificio residenziale posto sul versante di un rilievo collinare e in adiacenza ad una attività produttiva di notevoli dimensioni della quale è parte integrante. L'edificio è collocato a circa km 1,7 dal centro di *omissis* a pochi minuti da *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Esternamente il complesso si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni; gli spazi comuni esterni (aiuole, piantumazione, camminamenti) sono ben tenuti, la pavimentazione del parcheggio di pertinenza si presenta parzialmente degradata. Gli spazi comuni interni (atrio e vano scale) presentano rivestimenti di pregio e buono stato di conservazione.

Internamente l'appartamento presenta finiture e dotazioni di livello medio-basso, in buono stato di conservazione.

Gli ampi balconi sui fronti sud, est ed ovest e le aperture sui tre prospetti garantiscono un'ottima esposizione alla luce naturale e, complessivamente, una buona panoramicità sul territorio e sul verde circostante. I posti auto di pertinenza sono comodamente raggiungibili e dotati di adeguato spazio di manovra. È penalizzante lo stretto contatto con l'edificio industriale, la cui presenza influisce sull'aspetto paesaggistico ambientale e causa inevitabili fenomeni d'inquinamento.

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

Classe energetica

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

Esposizione prevalente dell'immobile

Sud ed Est

Luminosità dell'immobile

Ottima

Panoramicità dell'immobile

Buona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione

Pratica edilizia n. *omissis* del 27/11/1970

Nuovo edificio costituito da laboratorio con soprastante abitazione

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici
- Abitabilità della residenza
- Collaudo statico residenza
- Certificato prevenzione incendi della residenza

Licenza edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 9/11/1972

Costruzione muri di sostegno e recinzione con ingressi e cancellate

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis*- Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. A/2 cl.3 vani 5,5 - Sup. Cat. mq 147 (escl. aree scoperte mq 140) R. € 539,70

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 3**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano secondo)***Percorso di accesso*

L'unità immobiliare, posta al piano secondo della palazzina, si affaccia a nord sul parcheggio dell'attività produttiva, a ovest sull'attività produttiva, a sud sulla corte esclusiva dell'attività produttiva, confina a sud con altra unità abitativa, a est con altra unità abitativa e con il vano scala comune. Ad essa si accede mediante cancello carraio comune a tutti i lotti in *omissis* quindi attraverso ingresso condominiale e successivo ingresso all'atrio comune. Da quest'ultimo l'unità è raggiungibile mediante scala interna costituita da n. 4 gradini che portano al piano rialzato, da cui n. 5 brevi rampe di collegamento uniscono ogni piano al successivo (per n. 4 piani).

Distribuzione interna

L'abitazione è composta da atrio d'ingresso e disimpegno (mq 19,94 calpestabili), soggiorno (mq 21,38 calpestabili), cucina (mq 14,60 calpestabili), n. 2 camere doppie (mq 15,98 e mq 18,33 calpestabili), n. 1 camera singola (mq 11,62), ripostiglio (mq 5,30 calpestabili), n. 1 bagno (mq 6,95 calpestabili) e n. 4 balconi (complessivamente mq 21,32 calpestabili) disposti sui lati nord, sud e ovest.

Attualmente gli spazi sono definiti in modo da garantire la divisione fra zona giorno e zona notte.

Rivestimenti e dotazioni

Le superfici dei locali sono delimitate da tramezze in mattoni forati (spess. cm 12); in tutti i vani pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; la cucina presenta nella zona cottura un parziale rivestimento in piastrelle colorate (dim. cm 20x20) fino a cm 180; nel bagno le pareti sono tutte rivestite fino a cm 180 con piastrelle colorate (dim. cm 20x20). La pavimentazioni di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica (dim. cm 20x20) di colori e fantasie differenti.

Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno color ciliegio con imbotte in tinta e maniglie in metallo color ottone. Il portoncino d'ingresso a un battente, di color legno scuro non è blindato. Gli infissi sono in legno color ciliegio, con vetro semplice, a due e quattro ante; le banchine sono tutte prefabbricate in cemento, analoghe per materiali e colore alle cornici esterne delle finestre. Il bagno è provvisto di doppio lavandino, bidet, wc, vasca con doccia e attacchi per la lavatrice.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo smaltati di bianco (in ogni locale) alimentati da caldaia a gas metano che garantisce anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso lampadari a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

2 - Conclusioni

L'appartamento, presenta una distribuzione interna funzionale, gli ambienti sono di dimensioni ampie, adeguati alle destinazioni d'uso, ben illuminati da luce naturale diretta. I rivestimenti interni sono in buono stato di conservazione. I serramenti interni, gli infissi in legno a vetro singolo e gli avvolgibili sono ben conservati. L'unità abitativa è fornita d'impianto di riscaldamento autonomo, elettrico e del gas. L'unità immobiliare è inoltre dotata di n. 2 posti auto scoperti di pertinenza, posti in adiacenza alla palazzina e comodamente raggiungibili. Nel complesso si presenta in DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.



Confini**PIANO SECONDO (Appartamento)**

Nord	Affaccio sul parcheggio di pertinenza dell'attività produttiva
Sud	Altra unità abitativa e affaccio su corte esclusiva dell'attività produttiva
Est	Altra unità abitativa e vano scala comune
Ovest	Affaccio sull'attività produttiva
Sopra	Altra unità abitativa
Sotto	Altra unità abitativa

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 05/02/2020, 20/02/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il fratello Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo. È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Alloggio P. 2°	135,10	100	135,10
Superfici secondarie			
Balconi	21,32	50	10,66
N.2 posti auto scoperti	25,00	10	2,50
TOTALE			148,26

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare è situata all'ultimo piano di un edificio residenziale posto sul versante di un rilievo collinare e in adiacenza ad una attività produttiva di notevoli dimensioni della quale è parte integrante. L'edificio è collocato a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da *omissis* (Strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Esternamente il complesso si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni; gli spazi comuni esterni (aiuole, piantumazione, camminamenti) sono ben tenuti, la pavimentazione del parcheggio di pertinenza si presenta parzialmente degradata. Gli spazi comuni interni (atrio e vano scale) presentano rivestimenti di pregio e buono stato di conservazione.

Internamente l'appartamento presenta finiture e dotazioni di livello medio-basso, in buono stato di conservazione.

Gli ampi balconi sui fronti nord, sud ed ovest e le aperture sui tre prospetti garantiscono un'ottima esposizione alla luce naturale e, complessivamente, una buona panoramicità sul territorio e sul verde circostante. I posti auto di pertinenza sono comodamente raggiungibili e dotati di adeguato spazio di

manovra. È penalizzante lo stretto contatto con l'edificio industriale, la cui presenza influisce sull'aspetto paesaggistico ambientale e causa inevitabili fenomeni d'inquinamento.

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

Classe energetica

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

Esposizione prevalente dell'immobile

Nord e Ovest

Luminosità dell'immobile

Ottima

Panoramicità dell'immobile

Buona



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione

Pratica edilizia n. *omissis* del 27/11/1970

Nuovo edificio costituito da laboratorio con soprastante abitazione

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici
- Abitabilità della residenza
- Collaudo statico residenza
- Certificato prevenzione incendi della residenza

Licenza edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 9/11/1972

Costruzione muri di sostegno e recinzione con ingressi e cancellate

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

Cat. A/2 cl.3 vani 5,5 - Sup. Cat. mq 144 (escl. aree scoperte mq 137) R. € 539,70

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali **25/11/19; 27/11/19.**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 4**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano terzo)***Percorso di accesso*

L'unità immobiliare, posta al piano terzo della palazzina, si affaccia a est sulla strada d'ingresso ai parcheggi scoperto e coperto di pertinenza, a sud sul parcheggio esterno di pertinenza, a ovest sulla corte esclusiva dell'attività produttiva, confina a ovest con altra unità abitativa, a nord con altra unità abitativa e con il vano scala comune. Ad essa si accede mediante cancello carraio comune a tutti i lotti in Via omissis, quindi attraverso ingresso condominiale e successivo ingresso all'atrio comune. Da quest'ultimo l'unità è raggiungibile mediante scala interna costituita da n. 4 gradini che portano al piano rialzato, da cui n. 5 brevi rampe di collegamento uniscono ogni piano al successivo (per n. 4 piani).

Distribuzione interna

L'abitazione è composta da atrio d'ingresso e disimpegno (mq 18,30 calpestabili), soggiorno (mq 22,04 calpestabili), cucina (mq 14,83 calpestabili), n. 2 camere doppie (mq 15,62 e mq 18,17 calpestabili), n. 1 camera singola (mq 11,36), ripostiglio (mq 4,48 calpestabili), n. 1 bagno (mq 7,39 calpestabili) e n. 4 balconi (complessivamente mq 21,73 calpestabili) disposti sui lati est, sud, ovest.

Attualmente gli spazi sono definiti in modo da garantire la divisione fra zona giorno e zona notte.

Rivestimenti e dotazioni

Le superfici dei locali sono delimitate da tramezze in mattoni forati (spess. cm 12); in tutti i vani pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; la cucina presenta nella zona cottura un parziale rivestimento in piastrelle colorate (dim. cm 20x20) fino a cm 180; nel bagno le pareti sono tutte rivestite fino a cm 180 con piastrelle colorate (dim. cm 20x20). La pavimentazioni di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica (dim. cm 20x20) di colori e fantasie differenti.

Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno color ciliegio con imbotte in tinta e maniglie in metallo color ottone. Il portoncino d'ingresso a un battente, di color legno scuro non è blindato. Gli infissi sono in legno color ciliegio, con vetro semplice, a due e quattro ante; le banchine sono tutte prefabbricate in cemento, analoghe per materiali e colore alle cornici esterne delle finestre. Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, vasca con doccia e attacchi per la lavatrice.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo smaltati di bianco (in ogni locale) alimentati da caldaia a gas metano marca "Baxi" che garantisce anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso lampadari a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas.

È stata reperita la Dichiarazione di Conformità dell'impianto Termoidraulico e la certificazione delle revisioni annuali (Allegato n. 16).

Soffitta

Allo stesso subalterno catastale dell'appartamento corrisponde anche la soffitta (mq 242,42 calpestabili altezza max 340 cm, minima 170 cm) posta al piano quarto. L'interno si presenta come uno spazio privo di suddivisioni con finiture al rustico e pavimentazione in massetto. È dotato di aperture allineate con quelle dei piani inferiori. Presenta un impianto di illuminazione essenziale con cavi a vista.



2 - Conclusioni

L'appartamento presenta una distribuzione interna funzionale, gli ambienti sono di dimensioni ampie, adeguati alle destinazioni d'uso, ben illuminati da luce naturale diretta. I rivestimenti interni sono in buono stato di conservazione. I serramenti interni, gli infissi in legno a vetro singolo e gli avvolgibili sono ben conservati. L'unità abitativa è fornita d'impianto di riscaldamento autonomo, elettrico e del gas. L'unità immobiliare è inoltre dotata di n. 2 posti auto scoperti di pertinenza, posti in adiacenza alla palazzina e comodamente raggiungibili e di soffitta posta al piano superiore. Nel complesso si presenta in DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini

PIANO TERZO (Appartamento)

Nord	Vano scala condominiale ed altra unità immobiliare
Sud	Affaccio sul parcheggio scoperto di pertinenza condominiale
Est	Affaccio sulla strada di accesso ai parcheggi
Ovest	Affaccio sulla corte esclusiva dell'attività produttiva
Sopra	Soffitta di pertinenza dell'appartamento
Sotto	Altra unità immobiliare

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 05/02/2020, 20/02/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il fratello Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo. È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Alloggio P. 3°	137,75	100	137,75
Superfici secondarie			
Balconi	21,73	50	10,86
Soffitta	270,27	35	94,59
N. 2 posti auto scoperti	25,00	10	2,50
TOTALE			245,70

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare comprende un appartamento situato al terzo piano e una soffitta al piano quarto di un edificio residenziale posto sul versante di un rilievo collinare e in adiacenza ad una attività produttiva di notevoli dimensioni della quale è parte integrante. L'edificio è collocato a circa km 1,7 dal centro di *omissis*

a pochi minuti da Via *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Esternamente il complesso si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni; gli spazi comuni esterni (aiuole, piantumazione, camminamenti) sono ben tenuti, la pavimentazione del parcheggio di pertinenza si presenta parzialmente degradata. Gli spazi comuni interni (atrio e vano scale) presentano rivestimenti di pregio e buono stato di conservazione.

Internamente l'appartamento presenta finiture e dotazioni di livello medio-basso, in buono stato di conservazione.

Gli ampi balconi sui fronti sud, est ed ovest e le aperture sui tre prospetti garantiscono un'ottima esposizione alla luce naturale e, complessivamente, una buona panoramicità sul territorio e sul verde circostante. I posti auto di pertinenza sono comodamente raggiungibili e dotati di adeguato spazio di manovra. E' penalizzante lo stretto contatto con l'edificio industriale, la cui presenza influisce sull'aspetto paesaggistico ambientale e causa inevitabili fenomeni d'inquinamento.

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

Classe energetica

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

Esposizione prevalente dell'immobile

Sud ed Est

Luminosità dell'immobile

Ottima

Panoramicità dell'immobile

Buona



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione

Pratica edilizia n. *omissis* del 27/11/1970

Nuovo edificio costituito da laboratorio con soprastante abitazione

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici
- Abitabilità della residenza
- Collaudo statico residenza
- Certificato prevenzione incendi della residenza

Licenza edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 9/11/1972

Costruzione muri di sostegno e recinzione con ingressi e cancellate

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di Lumezzane (Bs) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. A/2 cl.3 vani 6,5 - Sup. Cat. mq 210 (escl. aree scoperte mq 210) R. € 637,82

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 5**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano terzo)***Percorso di accesso*

L'unità immobiliare, posta al piano terzo della palazzina, si affaccia a nord sul parcheggio dell'attività produttiva, a ovest sull'attività produttiva, a sud sulla corte esclusiva dell'attività produttiva, confina a sud con altra unità abitativa, a est con altra unità abitativa e con il vano scala comune. Ad essa si accede mediante cancello carraio comune a tutti i lotti in Via omissis, quindi attraverso ingresso condominiale e successivo ingresso all'atrio comune. Da quest'ultimo l'unità è raggiungibile mediante scala interna costituita da n. 4 gradini che portano al piano rialzato, da cui n. 5 brevi rampe di collegamento uniscono ogni piano al successivo (per n. 4 piani).

Distribuzione interna

L'abitazione è composta da atrio d'ingresso e disimpegno (mq 19,94 calpestabili), soggiorno (mq 21,38 calpestabili), cucina (mq 14,60 calpestabili), n. 2 camere doppie (mq 15,98 e mq 18,33 calpestabili), n. 1 camera singola (mq 11,62), ripostiglio (mq 5,30 calpestabili), n. 1 bagno (mq 6,95 calpestabili) e n. 4 balconi (complessivamente mq 21,32 calpestabili) disposti sui lati nord, sud, ovest.

Attualmente gli spazi sono definiti in modo da garantire la divisione fra zona giorno e zona notte.

Rivestimenti e dotazioni

Le superfici dei locali sono delimitate da tramezze in mattoni forati (spess. cm 12); in tutti i vani pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; la cucina presenta nella zona cottura un parziale rivestimento in piastrelle colorate (dim. cm 20x20) fino a cm 180; nel bagno le pareti sono tutte rivestite fino a cm 180 con piastrelle colorate (dim. cm 20x20). La pavimentazioni di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica (dim. cm 20x20) di colori e fantasie differenti.

Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno color ciliegio con imbotte in tinta e maniglie in metallo color ottone. Il portoncino d'ingresso a un battente, di color legno scuro non è blindato. Gli infissi sono in legno color ciliegio, con vetro semplice, a due e quattro ante; le banchine sono tutte prefabbricate in cemento, analoghe per materiali e colore alle cornici esterne delle finestre. Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, vasca con doccia e attacchi per la lavatrice.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo smaltati di bianco (in ogni locale) alimentati da caldaia a gas metano marca "Baxi" che garantisce anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso lampadari a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas. Reperito libretto dell'impianto. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti

2 - Conclusioni

L'appartamento, presenta una distribuzione interna funzionale, gli ambienti sono di dimensioni ampie, adeguati alle destinazioni d'uso, ben illuminati da luce naturale diretta. I rivestimenti interni sono in buono stato di conservazione. I serramenti interni, gli infissi in legno a vetro singolo e gli avvolgibili sono ben conservati. L'unità abitativa è fornita d'impianto di riscaldamento autonomo, elettrico e del gas. L'unità immobiliare è inoltre dotata di n. 2 posti auto scoperti di pertinenza, posti in adiacenza alla palazzina e comodamente raggiungibili. Nel complesso si presenta in DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.



Confini**PIANO TERZO (Appartamento)**

Nord	Affaccio sul parcheggio di pertinenza dell'attività produttiva
Sud	Altra unità immobiliare e affaccio su corte esclusiva dell'attività produttiva
Est	Altra unità immobiliare e vano scala comune
Ovest	Affaccio sull'attività produttiva
Sopra	Soffitta
Sotto	Altra unità immobiliare

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 21/01/2020, 20/02/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'interno e dell'esterno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione☐ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Alloggio P. 3°	135,10	100	135,10
Superfici secondarie			
Balconi	21,32	50	10,66
N. 2 posti auto	25,00	10	2,50
TOTALE			148,26

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare è posta all'ultimo piano di un edificio residenziale posto sul versante di un rilievo collinare e in adiacenza ad una attività produttiva di notevoli dimensioni della quale è parte integrante. L'edificio è collocato a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da *omissis* (Strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Esternamente il complesso si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni; gli spazi comuni esterni (aiuole, piantumazione, camminamenti) sono ben tenuti, la pavimentazione del parcheggio di pertinenza si presenta parzialmente degradata. Gli spazi comuni interni (atrio e vano scale) presentano rivestimenti di pregio e buono stato di conservazione.

Internamente l'appartamento presenta finiture e dotazioni di livello medio-basso, in buono stato di conservazione.

Gli ampi balconi sui fronti nord ed ovest e le aperture sui tre prospetti garantiscono un'ottima esposizione alla luce naturale e, complessivamente, una buona panoramicità sul territorio e sul verde circostante. I posti auto di pertinenza sono comodamente raggiungibili e dotati di adeguato spazio di manovra. E' penalizzante lo stretto contatto con l'edificio industriale, la cui presenza influisce sull'aspetto paesaggistico ambientale e causa inevitabili fenomeni d'inquinamento.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (21/01/2020, 20/02/2020), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

Classe energetica

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

Esposizione prevalente dell'immobile

Nord e Ovest

Luminosità dell'immobile

Ottima

Panoramicità dell'immobile

Buona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione

Pratica edilizia n. *omissis* del 27/11/1970

Nuovo edificio costituito da laboratorio con soprastante abitazione

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici
- Abitabilità della residenza
- Collaudo statico residenza
- Certificato prevenzione incendi della residenza

Licenza edilizia

Pratica edilizia n. *omissis* del 9/11/1972

Costruzione muri di sostegno e recinzione con ingressi e cancellate

comprensiva di:

- Licenza edilizia ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di Lumezzane (Bs) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. A/2 cl.3 vani 5,5 - Sup. Cat. mq 144 (escl. aree scoperte mq 137) R. € 539,70

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 6**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione del BOX (piano interrato)**

L'unità immobiliare è costituita da un box auto (mq 17,81 calpestabili) collocato al piano interrato, sotto l'area dei posti auto scoperti di pertinenza della palazzina; confina con l'attività produttiva a ovest, con lo spazio di manovra a est, con muro di contenimento a nord e con altro box a sud. Si accede attraverso il cancello carraio, comune all'intera proprietà, e rampa che porta all'autorimessa interrata. Lo spazio di manovra è di dimensioni adeguate. Il box in questione è il primo che si incontra. Poiché la proprietà non ha consentito l'accesso, non è possibile effettuare la descrizione dell'interno, che si ipotizza simile a quella degli altri box ispezionati.

Struttura, finiture, dotazioni

La rampa di accesso è in battuto di cemento con lavorazione superficiale antiscivolo; i muri laterali di contenimento sono in c.a. a vista. Lo spazio di manovra ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, murature perimetrali intonacate e tinteggiate e soffitto in c.a. a vista. L'ingresso al garage è dotato di basculante. L'impianto d'illuminazione nello spazio di manovra è fuori traccia con luci al neon e presenta una diramazione in corrispondenza di ciascun box; pertanto si presume che anche il box in oggetto sia fornito d'illuminazione interna.

2 - Conclusioni

L'autorimessa interrata è frutto di un intervento realizzato nel 1998 (Denuncia di Inizio Attività n. *omissis*). Gli spazi (del box e dell'area di manovra) sono di dimensioni adeguate e facilmente raggiungibili. Manca un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali. Nel complesso, l'immobile presenta un BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

ConfiniPIANO INTERRATO (Box auto)

Nord	Terrapieno
Sud	Altro box
Est	Spazio di manovra
Ovest	Attività produttiva
Sopra	Area posti auto scoperti

Consistenza

Rilievo: Esterno, diretto in loco.
Data del sopralluogo: 21/01/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato parzialmente collaborativo. È stato eseguito il rilievo geometrico esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo geometrico e fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: SI SUPPONE NON VI SIANO MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Box auto	21,94	100	21,94
TOTALE			21,94

Caratteristiche qualitative

Il box auto è collocato in un'autorimessa interrata collocata a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

La mancanza di un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali ne fa una realtà autonoma e indipendente.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno (21/01/2020), si presentava come da rilievo fotografico esterno allegato (Allegato n. 1).

Classe energetica

L'immobile è privo di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

D.I.A.

Pratica edilizia *omissis* del 11/12/1998

Realizzazione parcheggi di pertinenza nel sottosuolo

comprensiva di:

- D.I.A. (Dichiarazione inizio attività) ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata

Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Da una valutazione esterna non si rilevano difformità.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

Foglio 8 Sezione NCT particella 33, sub. 29

cat. C/6 cl.4 Consistenza mq 17 Sup. Cat. mq 22

R. € 38,63



Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali **25/11/19; 27/11/19.**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 7**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione del BOX (piano interrato)**

L'unità immobiliare è costituita da un box auto (mq 19,38 calpestabili) collocato al piano interrato, sotto l'area dei posti auto scoperti di pertinenza della palazzina; confina con l'attività produttiva a ovest, con lo spazio di manovra a est, con altri box a nord e a sud. Si accede attraverso il cancello carraio, comune all'intera proprietà, e rampa che porta all'autorimessa interrata. Lo spazio di manovra è di dimensioni adeguate. Il box in questione è il secondo che si incontra. L'area interna ha perimetro trapezoidale.

Struttura, finiture, dotazioni

La rampa di accesso è in battuto di cemento con lavorazione superficiale antiscivolo; i muri laterali di contenimento sono in c.a. a vista. Lo spazio di manovra ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, murature perimetrali intonacate e tinteggiate e soffitto in c.a. a vista. L'impianto d'illuminazione nello spazio di manovra è fuori traccia con luci al neon. L'ingresso al garage è dotato di basculante; internamente ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di bianco. È presente un impianto fuori traccia di illuminazione interna.

2 - Conclusioni

L'autorimessa interrata è frutto di un intervento realizzato nel 1998 (Denuncia di Inizio Attività n. *omissis*). Gli spazi (del box e dell'area di manovra) sono di dimensioni adeguate e facilmente raggiungibili. Manca un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali. Nel complesso, l'immobile presenta un BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini**PIANO INTERRATO (Box auto)**

Nord	Altro box
Sud	Altro box
Est	Spazio di manovra
Ovest	Attività produttiva

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.
Data del sopralluogo: 21/01/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo. È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Box auto	22,86	100	22,86
TOTALE			22,86

Caratteristiche qualitative

Il box auto è collocato in un'autorimessa interrata collocata a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da Via *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni.

La mancanza di un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali ne fa una realtà autonoma e indipendente.

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello buono.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno (21/01/2020), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

Classe energetica

L'immobile è privo di impianti.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

D.I.A.

Pratica edilizia *omissis* del 11/12/1998

Realizzazione parcheggi di pertinenza nel sottosuolo

comprensiva di:

- D.I.A. (Dichiarazione inizio attività) ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata

Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità.

DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. C/6

cl.4

Consistenza mq 20

Sup. Cat. mq 23

R. € 45,45



Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 8**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione del BOX (piano interrato)**

L'unità immobiliare è costituita da un box auto (mq 19,10 calpestabili) collocato al piano interrato, sotto l'area dei posti auto scoperti di pertinenza della palazzina; confina con l'attività produttiva a ovest, con lo spazio di manovra a est, con altro box a nord e a sud. Si accede attraverso il cancello carraio, comune all'intera proprietà, e rampa che porta all'autorimessa interrata. Lo spazio di manovra è di dimensioni adeguate. Il box in questione è il terzo che si incontra. Poiché la proprietà non ha consentito l'accesso, non è possibile effettuare la descrizione dell'interno, che si ipotizza simile a quella degli altri box ispezionati.

Struttura, finiture, dotazioni

La rampa di accesso è in battuto di cemento con lavorazione superficiale antiscivolo; i muri laterali di contenimento sono in c.a. a vista. Lo spazio di manovra ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, murature perimetrali intonacate e tinteggiate e soffitto in c.a. a vista. L'ingresso al garage è dotato di basculante. L'impianto d'illuminazione nello spazio di manovra è fuori traccia con luci al neon e presenta una diramazione in corrispondenza di ciascun box; pertanto si presume che anche il box in oggetto sia fornito d'illuminazione interna.

2 - Conclusioni

L'autorimessa interrata è frutto di un intervento realizzato nel 1998 (Denuncia di Inizio Attività n. *omissis*). Gli spazi (del box e dell'area di manovra) sono di dimensioni adeguate e facilmente raggiungibili. Manca un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali. Nel complesso, l'immobile presenta un BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini**PIANO INTERRATO (Box auto)**

Nord	Altro box
Sud	Altro box
Est	Spazio di manovra
Ovest	Attività produttiva

Consistenza

Rilievo: Esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 21/01/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato parzialmente collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo geometrico e fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: SI SUPPONE NON VI SIANO MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Alloggio P. 1°	19,66	100	19,66
TOTALE			19,66

Il box auto è collocato in un'autorimessa interrata collocata a circa km 1,7 dal centro di *omissis* a pochi minuti da Via *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

La mancanza di un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali ne fa una realtà autonoma e indipendente.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno (21/01/2020), si presentava come da rilievo fotografico esterno allegato (Allegato n. 1).

Classe energetica

L'immobile è privo di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

D.I.A.

Pratica edilizia *omissis* del 11/12/1998

Realizzazione parcheggi di pertinenza nel sottosuolo

comprensiva di:

- D.I.A. (Dichiarazione inizio attività) ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata

Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Da una valutazione esterna non si rilevano difformità.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis*) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. C/6

cl.4

Consistenza mq 16

Sup. Cat. mq 19

R. € 36,36



Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali **25/11/19; 27/11/19.**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 9**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione del BOX (piano interrato)**

L'unità immobiliare è costituita da un box auto (mq 17,90 calpestabili) collocato al piano interrato, sotto l'area dei posti auto scoperti di pertinenza della palazzina; confina con l'attività produttiva a ovest, con lo spazio di manovra a est, con altri box a nord e a sud. Si accede attraverso il cancello carraio, comune all'intera proprietà, e rampa che porta all'autorimessa interrata. Lo spazio di manovra è di dimensioni adeguate. Il box in questione è il quarto che si incontra. L'area interna ha perimetro trapezoidale.

Struttura, finiture, dotazioni

La rampa di accesso è in battuto di cemento con lavorazione superficiale antiscivolo; i muri laterali di contenimento sono in c.a. a vista. Lo spazio di manovra ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, murature perimetrali intonacate e tinteggiate e soffitto in c.a. a vista. L'impianto d'illuminazione nello spazio di manovra è fuori traccia con luci al neon. L'ingresso al garage è dotato di basculante; internamente ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di bianco. È presente un impianto fuori traccia di illuminazione interna.

2 - Conclusioni

L'autorimessa interrata è frutto di un intervento realizzato nel 1998 (Denuncia di Inizio Attività n. *omissis*). Gli spazi (del box e dell'area di manovra) sono di dimensioni adeguate e facilmente raggiungibili. Manca un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali.

Nel complesso, l'immobile presenta un BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini**PIANO INTERRATO (Box auto)**

Nord	Altro box
Sud	Altro box
Est	Spazio di manovra
Ovest	Attività produttiva

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 21/01/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo. È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno.

Il Sig. *omissis* figlio dell'esecutato non ha consentito il rilievo fotografico dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

--	--	--	--

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Box auto	19,71	100	19,71
TOTALE			19,71

Caratteristiche qualitative

Il box auto è collocato in un'autorimessa interrata collocata a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da Via *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni.

La mancanza di un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali ne fa una realtà autonoma e indipendente.

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello buono.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno (21/01/2020), si presentava come da rilievo fotografico esterno allegato (Allegato n. 1).

Classe energetica

L'immobile è privo di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati**D.I.A.**Pratica edilizia *omissis* del 11/12/1998

Realizzazione parcheggi di pertinenza nel sottosuolo

comprensiva di:

- D.I.A. (Dichiarazione inizio attività) ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata

Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. C/6

cl.4

Consistenza mq 17

Sup. Cat. mq 20

R. € 38,63



Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.



DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 10**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione del BOX (piano interrato)**

L'unità immobiliare è costituita da un box auto (mq 16,98 calpestabili) collocato al piano interrato, sotto l'area dei posti auto scoperti di pertinenza della palazzina; confina con l'attività produttiva a ovest, con lo spazio di manovra a est, con altro box a nord e muro di contenimento a sud. Si accede attraverso il cancello carraio, comune all'intera proprietà, e rampa che porta all'autorimessa interrata. Lo spazio di manovra è di dimensioni adeguate. Il box in questione è il quinto che si incontra. L'area interna ha perimetro trapezoidale.

Struttura, finiture, dotazioni

La rampa di accesso è in battuto di cemento con lavorazione superficiale antiscivolo; i muri laterali di contenimento sono in c.a. a vista. Lo spazio di manovra ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, murature perimetrali intonacate e tinteggiate e soffitto in c.a. a vista. L'impianto d'illuminazione nello spazio di manovra è fuori traccia con luci al neon. L'ingresso al garage è dotato di basculante; internamente ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di bianco. È presente un impianto fuori traccia di illuminazione interna.

2 - Conclusioni

L'autorimessa interrata è frutto di un intervento realizzato nel 1998 (Denuncia di Inizio Attività n. *omissis*). Gli spazi (del box e dell'area di manovra) sono di dimensioni adeguate e facilmente raggiungibili. Manca un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali.

Nel complesso, l'immobile presenta un BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini**PIANO INTERRATO (Box auto)**

Nord	Altro box
Sud	Muro di contenimento
Est	Spazio di manovra
Ovest	Attività produttiva

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 21/01/2020.

L'esecutato non era presente, era presente il figlio Sig. *omissis* che si è dimostrato collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'interno e dell'esterno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Box auto	21,81	100	21,81
TOTALE			21,81

Caratteristiche qualitative

Il box auto è collocato in un'autorimessa interrata collocata a circa km 1,7 dal centro di *omissis*, a pochi minuti da Via *omissis* (strada di collegamento con il comune di *omissis*) ed è facilmente raggiungibile mediante strada comunale.

Si presenta in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni.

La mancanza di un collegamento diretto con gli spazi comuni interni delle unità condominiali ne fa una realtà autonoma e indipendente.

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello buono.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno (21/01/2020), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

Classe energetica

L'immobile è privo di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati**D.I.A.**Pratica edilizia *omissis* del 11/12/1998

Realizzazione parcheggi di pertinenza nel sottosuolo

comprensiva di:

- D.I.A. (Dichiarazione inizio attività) ed Elaborati grafici

Fonte documentazione visionata

Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica

27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cat. C/6

cl.4

Consistenza mq 16

Sup. Cat. mq 23

R. € 36,36



Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 25/11/19; 27/11/19.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.



LOTTO NR. 11**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'appezzamento***Caratteristiche generali*

L'appezzamento di terreno è collocato su un versante collinare, con esposizione prevalente sud-ovest; presenta una forma fortemente irregolare e pendenza variabile, una porzione pianeggiante è coltivata, sulla restante cresce una vegetazione spontanea prevalentemente costituita da essenze arboree. Attualmente l'appezzamento ospita n. 2 costruzioni di carattere provvisorio a servizio dell'attività ivi svolta (coltivazione, allevamento di volatili). Il terreno confina a nord e a est con *omissis*, a sud con la strada di pertinenza dell'attività produttiva adiacente, a ovest con un corso d'acqua, il torrente "*omissis*", che costeggia buona parte del confine del fondo.

Situazione vincolistica

Dal punto di vista urbanistico il terreno è identificato parte in ZONA D1 - "Produttiva consolidata" con possibilità di interventi edificatori soggetti a P.D.C. nel rispetto dell'art. 12 delle N.T.A. del P.G.T.; parte in ZONA E3, "Area con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale", con possibilità di interventi edificatori soggetti a P.D.C. nel rispetto dell'art. 24 delle N.T.A. del P.G.T. e per i possessori dei requisiti di cui alla L.R. *omissis*; parte in ZONA SP3, ovvero per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati con possibilità di interventi edificatori soggetti alla disciplina nel rispetto dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T., tali norme prevedono nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari all'Amministrazione Pubblica l'attribuzione di diritti a costruire a seconda dell'ubicazione delle aree medesime.

Tuttavia l'area è inoltre sottoposta ai seguenti vincoli:

- per intero
Vincolo D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett. C) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto n. 1775 del 11/12/1933 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- in parte
Vincolo di cui al D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett. G) i territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D. Lgs. n. 227 del 18/05/2001;
- L'area è compresa nella fascia di rispetto delle sorgenti di cui al D.P.R. n. 236 del 24/05/1988;
- L'area ricade nella zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni dello Studio Geologico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 21.12.2004.

2 - Conclusioni

L'appezzamento di terreno è caratterizzato da una porzione pianeggiante attualmente occupata dalla proprietà, la rimanente superficie si presenta scoscesa e caratterizzata da vegetazione spontanea.

Nel complesso, il terreno presenta un buono STATO DI CONSERVAZIONE.

Confini

Nord	Via <i>omissis</i>
Sud	Strada di pertinenza dell'attività produttiva
Ovest	Torrente <i>omissis</i>
Est	Via <i>omissis</i>

Consistenza

Data del sopralluogo: 31/01/2020, 20/02/2020.

L'esecutato non era presente.

È stato eseguito il rilievo fotografico dell'appezzamento.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (HA)	SUPERFICIE (HA)
Superficie principale	0,2160	
TOTALE		0,2160

Caratteristiche qualitative

L'appezzamento di terreno presenta una dimensione modesta, una forma e un andamento plano-altimetrico fortemente irregolari. Inoltre l'accesso al fondo avviene dalla proprietà confinante, l'attività produttiva che attualmente appartiene alla medesima proprietà, ma che, in caso di differenti proprietari, configurerebbe il caso di una "servitu' di passaggio". Infine la situazione vincolistica derivante dal valore paesaggistico-ambientale dell'area riduce al minimo qualsiasi tipo di attività ivi praticabile.

Il terreno, alla data del sopralluogo (31/01/2020, 20/02/2020), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Fonte documentazione visionata Comune di *omissis* – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Data verifica urbanistica 27/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT – Riapprovazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del 21/09/2019.

Zona D1 - PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Zona E3 - Aree con funzione ecologica, Spazi di connessione e di tutela ambientale

Zona E2.a – Aree boschive e di tutela del paesaggio montano – Boschi trasformabili

Aree non soggette a trasformabilità urbanistica

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 12 – Zona D1 PRODUTTIVO CONSOLIDATO delle N.T.A.

Limitazioni previste dall' Art. 23 – Zona E2.a delle N.T.A.

Limitazioni previste dall' Art. 24 – Zona E3 delle N.T.A.

Limitazioni previste dall' Art. 33 – Aree non soggette a trasformabilità urbanistica delle N.T.A.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

omissis

cl. 3 **Sup. 21 are 60 ca** **Reddito Dominicale € 6,14** **Reddito Agrario € 5,58**

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali **25/11/19; 27/11/19.**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di *omissis*, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.

4.3 Verifica della titolarità

4.3.1 Verifica della titolarità LOTTI da N. 1 a n. 10

Inquadramento della titolarità

omissis

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA

omissis

Parte venditrice:

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTO DI COMPRAVENDITA

omissis

Parte venditrice:

omissis

Condizioni limitanti LOTTI N. 5 e N. 10

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 5** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta NON OCCUPATO
- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 10** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta NON OCCUPATO.

Condizioni limitanti LOTTI N. 1, N. 7, N. 9

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 1** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta OCCUPATO dall'esecutato.
- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 7** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta OCCUPATO dall'esecutato.
- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 9** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta OCCUPATO dall'esecutato.

Condizioni limitanti LOTTI N. 2, N. 3, N. 4, N. 6, N. 8

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 2** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta OCCUPATO.
- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 3** - *omissis*
alla data del valutazione, risulta OCCUPATO.

- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 4** - *omissis* alla data del valutazione, risulta OCCUPATO.
- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 6** - *omissis* alla data del valutazione, risulta OCCUPATO.
- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 8** - *omissis* alla data del valutazione, risulta OCCUPATO.



4.3.2 Verifica della titolarità LOTTO n. 11

Inquadramento della titolarità *omissis*

Titolo di provenienza *omissis*

Parte venditrice:
omissis

Condizioni limitanti LOTTO N. 11

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- L'immobile individuato al **LOTTO NR. 11** - *omissis*, risulta OCCUPATO dall'esecutato.



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**LOTTO N. 1 Oneri per la sanatoria (par. 4.1 pagg. da 99 a 102)****6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.****6.1 GRAVAMI LOTTI da N. 1 a n. 10**

ISCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare *omissis*

Pubblico ufficiale EQUITALIA *omissis* S.P.A. Repertorio *omissis*

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

6.2 GRAVAMI LOTTO N. 11

ISCRIZIONE del 31/03/2000 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 30/03/2000.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivamente correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 18/10/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 21/09/2017 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 14/09/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE del 16/04/2018 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio *omissis* del 10/01/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*.



Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 12/07/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



Assunzioni limitative

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, dal momento che, trattandosi di:

- n. 1 immobile destinato ad attività produttiva, costituito da n. 3 piani seminterrati (Lotto 1);
- n. 4 unità abitative indipendenti, poste ai piani secondo e terzo di edificio dotato di n. 4 piani fuori terra e sottotetto (Lotti 2, 3, 4, 5);
- n. 5 box auto indipendenti in autorimessa interrata (Lotti 6, 7, 8, 9, 10);
- n. 1 appezzamento di terreno di qualità prato-arborato (Lotto 11);

non è possibile, realisticamente, ipotizzare destinazioni d'uso diverse da quelli attuali.

Ossia: produzione per l'attività produttiva, residenziale e/o terziario per le n. 4 unità abitative; posti auto per le n. 5 autorimesse; agricolo per l'appezzamento di terreno.

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

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

X Metodo del confronto

- ☒ MCA con nr. 2 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- ☒ Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2019

- *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, primo semestre 2019.

- *Listino immobiliare terreni agricoli sulla piazza di omissis e Provincia*, Listino 2/2018

- *Annuario Statistico Regionale*

Valori medi dei terreni agricoli in provincia di omissis.

Parte I - Alta omissis, Anno 2019

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2019, all'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – primo semestre 2019, al *Listino immobiliare terreni agricoli sulla*

piazza di omissis e Provincia, Listino 2/2018, all'Annuario Statistico Regionale - Valori medi dei terreni agricoli in provincia di omissis - Parte I - Alta omissis, anno 2019.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli. La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare.

LOTTO NR. 1

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino: 2019

Comune: omissis

Tipo immobile: Produttivo

Categoria: DA RISTRUTTURARE / AGIBILE 1

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: omissis

Comune: omissis

Fascia/zona: Semicentrale/ omissis

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

LOTTO NN. 2, 3, 4, 5

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis.

Listino: 2019

Comune: omissis

Tipo immobile: Residenziale

Categoria: AGIBILE 1 (vetustà 30 – 40 anni)

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: omissis

Comune: omissis

Fascia/zona: Semicentrale/ *omissis*
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Residenziale

LOTTO NN. 6, 7, 8, 9, 10

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di *omissis* e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di *omissis*.

Listino: 2019

Comune: *omissis*

Tipo immobile: Residenziale

Categoria: RECENTE (vetustà 10 – 20 anni)

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: *omissis*

Comune: *omissis*

Fascia/zona: Semicentrale/ *omissis*

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

LOTTO NR. 11

Listino immobiliare terreni agricoli sulla piazza di *omissis* e Provincia.

Listino 2/2018

Regione Agraria: n. 7

Zona: Montagna della media *omissis*

Qualità: Prato

Annuario Statistico Regionale

Valori medi dei terreni agricoli in provincia di *omissis*.

Parte I

Listino: 2019

Zona: *omissis*,

Qualità: Prato Arborato

Andamento del mercato immobiliare (anno 2019)

Il mercato immobiliare si conferma vivace, anche se la crisi ha lasciato crepe profonde in particolare per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni che, rispetto alla media del primo trimestre 2010, sono in discesa del 17,2% (dati su base Istat). Un andamento che si manifesta in un contesto di crescita persistente dei volumi di compravendita: +8,8% sul primo trimestre 2019. Un fenomeno che in parte è dovuto all'effetto "usato": il prezzo delle abitazioni esistenti sono diminuiti del 23,7% e con gli incentivi alla ristrutturazione costituiscono una valida alternativa al nuovo. Sotto il profilo geografico sono ancora le grandi metropoli a registrare i volumi di compravendita più elevati con incrementi nettamente positivi con un + 11% per Milano e Roma mentre per Genova e Bologna la crescita è stata del +15,2% e del +12,9% (dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Molto più contenuta invece per Torino e Palermo (+2%) mentre i dati sono addirittura negativi per Napoli (-1,3%) e Firenze (-5,2%).

8. Determinazione del Valore

LOTTO NR.1

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- della presenza di difformità da sanare di cui al par. 4.1 e 4.2;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso produttivo posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di *omissis*;

Valore di mercato presunto	€/mq 300,00
-----------------------------------	--------------------

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 2.414,45**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 2.414,45 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 724.335,00$$

€ 724.335,00

(settecentoventiquattromilatrecentotrentacinque/00)

Più probabile Valore di Mercato

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 724.335,00 \times 0,90 = \text{€ } 651.901,50$$

arrotondato € 651.901,00

€ 651.901,00

(seicentocinquantunomilanovecentouno/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 724.335,00 dicono Euro *settecentoventiquattromilatrecentotrentacinque/00*

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 651.901,00 diconsi Euro *seicentocinquantunomilanovecentouno/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva viene così valutato:

mq 2.414,45 x €/mq per mese 2,0 = €/mese 4.828,90

€/mese 4.828,90

(quattromilaottocentoventotto/90)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 2

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione fra i 45-50 anni e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di** *omissis*;

Valore di mercato presunto	€/mq 800,00
-----------------------------------	--------------------

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 148,61**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

mq 148,61 x €/mq 800,00 = € 118.888,00

€ 118.888,00

(centodiciottomilaottocentottantotto/00)

Più probabile Valore di Mercato

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 118.888,00 \times 0,90 = \text{€ } 106.999,20$$

arrotondato € 107.000,00

€ 107.000,00

(centosettemila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 118.888,00 dicono Euro centodiciottomilaottocentottantotto/00



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

€ 107.000,00 diconsi Euro centosettemila/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

118.888,00 x 3,15% = € 3.744,97 annui

€ 3.744,97 : 12 = €/mese 312,08

arrotondato **€/mese 312,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€/mese 312,00
(trecentododici/00)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 3

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione di oltre 45-50 anni e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di**
omissis;

Valore di mercato presunto

€/mq 800,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 145,76**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 145,76 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 116.608,00$$

€ 116.608,00

(centosedicimilaseicentotto/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 116.608,00 \times 0,90 = \text{€ } 104.947,20$$

arrotondato **€ 104.947,00**

€ 104.947,00

(centoquattromilanovecentoquarantasette/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)



Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 116.608,00 diconsi Euro centosedicimilaseicentotto/00



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

€ 104.947,00 diconsi Euro centoquattromilanovecentoquarantasette/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

116.608,00 x 3,15% = € 3.673,15 annui

€ 3.673,15 : 12 = €/mese 306,10

arrotondato **€/mese 306,00**

€/mese 306,00 (*trecentosei/00*)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.4

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione di oltre 45-50 anni e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di** *omissis*;

Valore di mercato presunto	€/mq 800,00
-----------------------------------	--------------------

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 202,66**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 202,66 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 162.128,00$$

€ 162.128,00

(centosessantaduemilacentototto/00)

Più probabile Valore di Mercato

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 162.128,00 \times 0.90 = \text{€ } 145.915,20$$

arrotondato € 145.915,00

€ 145.915,00

(centoquarantacinquemilanovecentoquindici/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 162.128,00 diconsi Euro centosessantaduemilacentoventotto/00



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

€ 145.915,00 diconsi Euro centoquarantacinquemilanovecentoquindici/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

162.128,00 x 3,15% = € 5.107,03 annui

€ 5.107,03 : 12 = €/mese 425,59

arrotondato **€/mese 425,00**

€/mese 425,00
(quattrocentoventicinque/00)

Più probabile **Valore locativo**

LOTTO NR.5

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione di oltre 45-50 anni e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di**
omissis;

Valore di mercato presunto **€/mq 800,00**

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 145,76**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 145,76 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 116.608,00$$

€ 116.608,00

(centosedicimilaseicentotto/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 116.608,00 \times 0.90 = \text{€ } 104.947,20$$

arrotondato **€ 104.947,00**

€ 104.947,00

(centoquattromilanovecentoquarantasette/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 116.608,00 diconsi Euro centosedicimilaseicentotto/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

€ 104.947,00 diconsi Euro centoquattromilanovecentoquarantasette/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

116.608,00 x 3,15% = € 3.673,15 annui

€ 3.673,15 : 12 = €/mese 306,10

arrotondato **€/mese 306,00**

€/mese 306,00 (*trecentosei/00*)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.6

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di**
omissis;

Valore di mercato presunto **€/mq 400,00**

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 21,94**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 21,94 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 8.776,00$$

€ 8.776,00

(ottomilasettecentosettantasei/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 8.776,00 \times 0.90 = \text{€ } 7.898,40$$

arrotondato **€ 7.898,00**

€ 7.898,00

(settemilaottocentonovantotto/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 8.776,00 diconsi Euro ottomilasettecentosettantasei/00

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

€ 7.898,00 diconsi Euro settemilaottocentonovantotto/00

il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

mq 21,94 x €/mq 2,47 = €/mese 54,20

arrotondato **€/mese 54,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€/mese 54,00

(cinquantaquattro/00)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.7

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di** *omissis*;

Valore di mercato presunto	€/mq 400,00
-----------------------------------	--------------------

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 22,86**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

mq 22,86 x €/mq 400,00 = € 9.144,00

€ 9.144,00

(*novemilacent quarantaquattro/00*)

Più probabile Valore di Mercato

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 9.144,00 \times 0,90 = \text{€ } 8.229,60$$

arrotondato € 8.230,00

€ 8.230,00

(ottomiladuecentotrenta/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 9.144,00 diconsi Euro novemilacentoquarantaquattro/00

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



€ 8.230,00 diconsi Euro ottomiladuecentotrenta/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

mq 22,86 x €/mq per mese 2,47 = €/mese 56,46

arrotondato **€/mese 56,00**

€/mese 56,00
(cinquantasei/00)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.8

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di**
omissis;

Valore di mercato presunto **€/mq 400,00**

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 19,66**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 19,66 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 7.864,00$$

€ 7.864,00

(settemilaottocentosessantaquattro/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 7.864,00 \times 0.90 = \text{€ } 7.077,60$$

arrotondato **€7.077,00**

€ 7.077,00

(settemilazerosettantasette/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 7.864,00 diconsi Euro settemilaottocentosessantaquattro/00

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

€ 7.077,00 diconsi Euro settemilazerosettantasette/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

mq 19,66 x €/mq per mese 2,47 = €/mese 48,56

arrotondato €/mese 48,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€/mese 48,00
(quarantotto/00)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.9

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte;
- della presenza di difformità da sanare di cui al par. 4.1;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona, anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di Brescia;**

Valore di mercato presunto

€/mq 400,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 19,71**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 19,71 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 7.884,00$$

€ 7.884,00

(settemilaottocentottantaquattro/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 7.884,00 \times 0.90 = \text{€ } 7.095,60$$

arrotondato **€ 7.095,00**

€ 7.095,00

(settemilazeronovantacinque/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)



Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 7.884,00 diconsi Euro settemilaottocentottantaquattro/00

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



€ 7.095,00 diconsi Euro settemilazeronovantacinque/00

il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

mq 19,71 x €/mq per mese 2,47 = €/mese 48,68

arrotondato €/mese 48,00

€/mese 48,00
(quarantotto/00)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.10

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di Brescia;**

Valore di mercato presunto €/mq 400,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 21,81**
l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 21,81 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 8.724,00$$

€ 8.724,00

(ottomilasettecentoventiquattro/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 8.724,00 \times 0.90 = \text{€ } 7.851,60$$

arrotondato € 7.851,00

€ 7.851,00

(settemilaottocentocinquantuno/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)



Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 8.724,00 diconsi Euro ottomilasettecentoventiquattro/00

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



€ 7.851,00 diconsi Euro settemilaottocentocinquantuno/00

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

mq 19,71 x €/mq per mese 2,47 = €/mese 48,68

arrotondato €/mese 48,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€/mese 48,00
(quarantotto/00)

Più probabile **Valore locativo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR.11

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

omissis

Reddito Dominicale € 6,14 Reddito Agrario € 5,58

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito il terreno e delle sue caratteristiche;
- tenuto conto di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio dei terreni simili posti in zona anche attraverso i listini dei valori dei terreni pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Listino immobiliare terreni agricoli sulla piazza di omissis e Provincia; Annuario Statistico Regionale;**

Valore di mercato presunto €/a 270,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **21 a e 60 ca** il terreno oggetto della presente relazione viene così valutato:

2.160 ca x €/ca 2,70 = € 5.832,00

€ 5.832,00

(cinquemilaottocentotrentadue/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

€ 5.832,00 x 0.90 = € 5.248,80

arrotondato € 5.249,00

€ 5.249,00

(cinquemiladuecentoquarantanove/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 5.832,00 diconsi Euro cinquemilaottocentotrentadue/00

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

€ 5.249,00 diconsi Euro cinquemiladuecentoquarantanove/00



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: arch. Andrea Botti

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di *omissis* al n. 1629

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di *omissis* al n. 614

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 09 marzo 2020



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico.
2. Atti di Provenienza.
3. Visura storica per immobile.
4. Confini catastali.
5. Rilievo geometrico.
6. Ispezione Ipotecaria.
7. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
8. Certificato contestuale di stato di famiglia, residenza, matrimonio e vedovanza.
9. Comunicato ufficio tributi – Comune di *omissis*
10. Documenti reperiti presso il comune di Lumezzane - Ufficio Edilizia Privata.
11. Diffformità edilizia.
12. Diffformità catastale.
13. Dichiarazione di conformità impianto elettrico e Certificato prevenzione incendi.
14. Certificato di destinazione urbanistica.
15. Visura Camerale storica – Camera di Commercio di *omissis*.
16. Certificazioni impianti appartamenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

