

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013



TRIBUNALE DI BRESCIA



Esecuzione Immobiliare n. 654/2020

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Ill.ma dott.sa G.E. GIULIA LA MALFA _____

Anagrafica

Creditore procedente:



[Redacted area]

Sig. ---
In qualità di -----
Residente in ---
Via ---
C.f. --

Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted area]

Esecutato:

[Redacted area]

[Redacted area]



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

DOTT. ARCH. VALERIO DELAGLIO
Via: S. Martino, 10 – 25014 Castenedolo (BS)
CF: DLL VLR 73H10 B157W
Tel: 030/2732409
Fax: 030/2732409
Mail: studio_dellaglio@tiscali.it
Pec: dellaglio.valerio@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. Di Brescia nr. 2357
Iscritto all'Albo dei CTU n.883 del Tribunale di Brescia

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :

09/04/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento :

27/04/2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita :

20/10/2021 – ore 10:45 (RINVIATA)

Istanza per proroga dei termini

20/09/2021

Proroga:

90 giorni dai termini precedenti

Data della consegna del rapporto di valutazione :

17/12/2021

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 7**

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 196'441,20

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 142'852,04

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: dimensioni ridotte a favore della commerciabilità, zona semicentrale;
Contro: nessuna.

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 6**

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

**Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 738'568,80**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 537'087,23

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: zona semicentrale;
Contro: nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**

Identificativi catastali sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 3

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 65'873,60

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 47'903,28

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: Nessuno.
Contro: Nessuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - VIA ACHILLE GRANDI 61**

Identificativi catastali sez: NCT – fg.13 – mapp. 125 sub. 2

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 104'511,33

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 76'000,64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: Nessuno.
Contro: contratto di locazione in essere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - STRADA STATALE 45 BIS SNC**

Identificativi catastali sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 1 (appartamento 1/2)
sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 2 (appartamento 2/2)
sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 5 (garage 1/2)
sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 6 (garage 2/2)

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	SI

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 201'665,10

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 146'650,86

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: nessuno.
Contro: partizioni interne difformità edilizia/catastale.

LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - STRADA STATALE 45 BIS SNC**

Identificativi catastali sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 4 (appartamento)
sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 8 (garage 1/2)

Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	Intera proprietà
Divisibilità dell'immobile	SI

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 86'828,74

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 63'141,86

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: nessuno.
Contro: nessuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 7

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **PONTEVICO (BS) - STRADA STATALE 45 BIS SNC**

Identificativi catastali sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 3 (appartamento)
sez: NCT – fg.23 – mapp. 311 sub. 7 (garage 1/2)

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile SI

Più probabile valore in libero mercato intera proprietà: € 77'900,91

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 56'649,54

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: nessuno.
Contro: nessuno.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	(lotto n. 5 -	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
		<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>41</u>)
Conformità catastale	(lotto n. 5 -	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
		<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>44</u>)
Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

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



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

1. Inquadramento dell'immobile 8

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 16

3. Audit documentale e Due Diligence 46

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 46

3.2 Rispondenza catastale 50

3.3 Verifica della titolarità 53

1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 59

2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente 60

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 61

2. Analisi estimativa 62

3. Riepilogo dei valori di stima 64

4. Dichiarazione di rispondenza 67

5. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 68



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



Lotti 1-2-3-4

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Ponteviso
- Frazione: -
- Località: -
- Quartiere: -
- Via/Piazza: Via via Achille Grandi n.
- Civico n. 61

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

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

 Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati

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

 Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)¹⁴
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- stalla
- fienile
- altro: capannone artigianale/magazzino

Caratteristiche generali dell'immobile

- Descrizione sintetica*
- Struttura in elevazione : C.A./acciaio/laterocemento
- Solai : C.A./Laterocemento
- Copertura : Manto di Tegole/lastre alluminio/fibrocemento
- Murature perimetrali : C.A./Laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti : -
- Divisori tra unità : C.A./laterizio
- Infissi esterni : Metallo/Legno
- Infissi interni : Metallo/Legno
- Pavimenti e rivestimenti : Ceramica e gres/CLS
- Impianto riscaldamento : termoautonomo a gas metano di rete (dove presente)
- Impianto sanitario : Gas autonomo a gas metano di rete (dove presente)
- Impianto gas : Si
- Impianto elettrico : Si
- Impianto climatizzazione (raffrescamento) : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : Si
- Fonti rinnovabili : No
- Finiture esterne : Rivestimento plastico/tinteggiatura
- N. totale piani : PT / PT-P1
- Altro : Area comune - Spazi comuni
- Dimensione**
- Piccola
- Media
- Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹

Monopolio bilaterale²²

Filtering

Assente

Up

Down



Fase del mercato immobiliare

Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸



Altro



Lotti 1-2-3-4**Localizzazione**

- Provincia: Brescia
- Comune: Pontevedico
- Frazione: -
- Località: -
- Quartiere: -
- Via/Piazza: strada statale 45 bis
- Civico n.: snc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Zona

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

Mappa geografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione urbanistica dell'immobile

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

 Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato pluri-famigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)¹⁴
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- stalla
- fienile
- altro: capannone artigianale/magazzino

Caratteristiche generali dell'immobile

- Descrizione sintetica*
- Struttura in elevazione : C.A./ laterocemento
- Solai : C.A./Laterocemento
- Copertura : Manto di Tegole
- Murature perimetrali : Laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti : -
- Divisori tra unità : laterizio
- Infissi esterni : Legno
- Infissi interni : Legno
- Pavimenti e rivestimenti : Ceramica e gres
- Impianto riscaldamento : termoautonomo a gas metano di rete
- Impianto sanitario : Gas autonomo a gas metano di rete
- Impianto gas : Si
- Impianto elettrico : Si
- Impianto climatizzazione (raffrescamento) : -
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : Si
- Fonti rinnovabili : No
- Finiture esterne : Rivestimento plastico/tinteggiatura
- N. totale piani : PT / PT-P1
- Altro : Area comune - Spazi comuni
- Dimensione**
- Piccola
- Media
- Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹

Monopolio bilaterale²²

Filtering

Assente

Up

Down



Fase del mercato immobiliare

Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸



Altro



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto di stima è composto da 19 unità immobiliari con affaccio su via Frazione Chiesuola e su via privata comune e internamente affaccia su corte comune. E' disposta su n.3 piani fuori terra: piano terra, piano primo, piano sottotetto e piano degli interrati. L'accesso da via privata comune avviene da Strada Provinciale 64.

Identificazione catastale:

- | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Pontevedico (BS) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |

Lotti 1-2-3-4

- | | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione | NCT |
| | <input type="checkbox"/> FG | 13 |
| | <input type="checkbox"/> Particella | mapp.125 |
| | LOTTO 1 | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 7 (CAPANNONE) |
| | LOTTO 2 | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 6 (CAPANNONE) |
| | LOTTO 3 | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 3 (APPARTAMENTO) |
| | LOTTO 4 | |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno | 2 (APPARTAMENTO) |

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | pubblica via |
| <input type="checkbox"/> Est | pubblica via |
| <input type="checkbox"/> Sud | A.U.I.U. |
| <input type="checkbox"/> Ovest | A.U.I.U. |

Lotti 5-6-7

- | | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione | NCT |
| | <input type="checkbox"/> FG | 23 |
| | <input type="checkbox"/> Particella | mapp.311 |

LOTTO 5

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

- Subalterno 1,2 (APPARTAMENTO)
- Subalterno 5,6 (GARAGE)

LOTTO 6

- Subalterno 4 (APPARTAMENTO)
- Subalterno 8 (GARAGE)

LOTTO 7

- Subalterno 3 (APPARTAMENTO)
- Subalterno 7 (GARAGE)

Confini



Indicare i confini catastali

- Nord A.U.I.U.
- Est A.U.I.U.
- Sud A.U.I.U.
- Ovest pubblica via

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Collaboratore
 - 26/05/2021
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

LOTTO 1

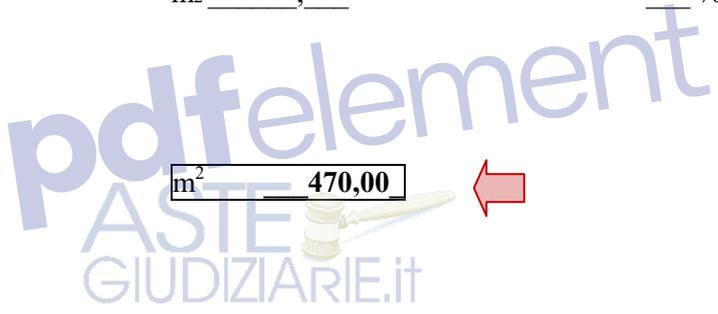
Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 470,00

Superficie secondarie

Destinazione Superficie Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____, _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____, _____	_____ %



Superficie commerciale

m² **470,00**



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità immobiliare funzionalmente indipendente, composto da: laboratorio, magazzino, zona uffici partizioni mobili e WC, corte e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano terra, _____
- Ascensore⁴⁴
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi⁴⁵ 2 _____
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia



- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*

Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : solo zona ufficio
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente

X Elettrico

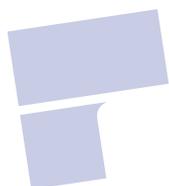
- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

X Idraulico

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente



- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Impianto geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Manutenzione fabbricato**⁴⁶
 - Minimo⁴⁷
 - Medio⁴⁸
 - Massimo⁴⁹

- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰
 - Minimo⁵¹
 - Medio⁵²
 - Massimo ⁵³

- Classe energetica**
 - Classe desunta dall'ACE A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G
 - Non desumibile
 - Altro.

- Inquinamento**
 - Atmosferico Assente Presente
 - Acustico Assente Presente
 - Elettromagnetico Assente Presente
 - Ambientale Assente Presente

- Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁴
 - Minimo⁵⁵
 - Medio⁵⁶
 - Massimo⁵⁷

- Luminosità dell'immobile**⁵⁸
 - Minimo⁵⁹
 - Medio⁶⁰
 - Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro



LOTTO 2**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 1860,00

Superficie secondarie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____, _____	____ %

Superficie commerciale

m² 1860,00**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità immobiliare funzionalmente indipendente, composto da: laboratorio 1, laboratorio 2, zona uffici, WC1 e WC2, corte e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano terra, _____
- Ascensore⁴⁴

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

X N. servizi⁴⁵



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

2 _____

- X W.C.
- X Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*



Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : solo zona ufficio
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- X Presente : solo zona uffici
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente



- Elettrico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo ⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Altro.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico** Assente
 Presente
- Ambientale** Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

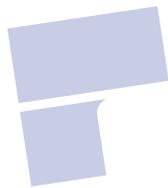
Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro



pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 52,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____, _____	___ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____, _____	___ %

Superficie commerciale

m² **52,00****Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, camera, WC e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo _____
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵



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

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- X Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*



Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente



- Elettrico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo ⁵³ *nuovo*
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Altro.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente

- Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile^{e54}

- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile^{e58}

- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile^{e62}

- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile^{e66}

- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile^{e70}

- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro



LOTTO 4**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 95,80

Superficie secondarie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
X Balcone	m2 <u>12,80</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____	____ %

Superficie commerciale

m² 99,00**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3, WC, ripostiglio, balcone e pertinenze comuni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Attualmente è presente contratto di locazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo _____
- Ascensore⁴⁴

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

X N. servizi⁴⁵



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

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- X Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*



Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente



- Elettrico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo ⁵³ *nuovo*
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Altro.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²



Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro



LOTTO 5**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 205,38

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____, _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m2 <u>42,5</u>	<u>35</u> %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____, _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 <u>40,5</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____, _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 <u>65,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____, _____	____ %

Superficie commercialem² 276,00**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3, WC, ripostiglio, loggia e pertinenze comuni. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione. L'appartamento è il risultato dell'unione dei due appartamenti al piano retta.

Non è stato presentato progetto opera interne e quindi non è stato ottenuto opportuno titolo abilitativo, conseguenzialmente sono state aggiornate le planimetrie catastali. **Non è stato possibile eseguire rilievo planimetri in quanto il distaccamento degli intonaci dei soffitti avrebbero potuto presentare pericolo per la fase di rilievo.**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Livello di piano⁴³ Ascensore⁴⁴

piano terra, piano interrato _____

 Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni) _____ N. servizi⁴⁵

2 _____

 W.C. Lavabo Bidet Doccia Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) *nuovo***Impianti in dotazione** Riscaldamento: caldaia murale a gas metano Presente : Vetustà (anni) *nuovo* Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : Vetustà (anni) Assente:

Se presente indicare se

 Totale

Solare termico (produzione acqua calda)

Elettrico

Idraulico

Antifurto

Pannelli solari (fotovoltaico)

Impianto geotermico

Domotica

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Classe energetica

Inquinamento

Parziale : Vetustà (anni)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Presente : Vetustà (anni) *nuovo*

Assente

Presente : Vetustà (anni) *nuovo*

Assente

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo ⁵³ *nuovo*

Classe desunta dall'ACE A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Altro.

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 6**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 72,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2 _____, _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 <u>12,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____, _____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 <u>32,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m2 _____, _____	____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m2 _____, _____	____ %

Superficie commerciale

m² 94,00**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina, soggiorno, camera1, camera 2, WC, disbrigo e pertinenze comuni. L'immobile si trova in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo, piano interrato _____
- Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵



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

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- X Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*



Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente:

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente



- Elettrico
- Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente
- Idraulico
- Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente
- Antifurto
- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Impianto geotermico
- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Domotica
- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶
- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰
- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo ⁵³ *nuovo*
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile
- Altro.
- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
- Presente
- Acustico Assente
- Presente
- Elettromagnetico Assente
- Presente

Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²



Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

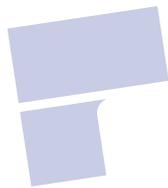
Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro



LOTTO 7**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m² 65,0

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ² <u>4,0</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ² <u>9,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² <u>32,0</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Stalla	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Fienile	m ² _____	_____ %

Superficie commerciale

m² 86,50**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è costituito da n.1 unità residenziale, composta da: cucina/soggiorno, camera 1, camera 2, WC, disbrigo, poggiolo e pertinenze comuni. L'immobile si trova in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ piano primo, piano interrato _____
- Ascensore⁴⁴

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

X N. servizi⁴⁵



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

- 1 _____
- X W.C.
- X Lavabo
- X Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- X Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) *nuovo*



Impianti in dotazione

X Riscaldamento: caldaia murale a gas metano

- X Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- X Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- X radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- X Assente



- Elettrico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) *nuovo*
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo ⁵³ *nuovo*
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Altro.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente

- Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile^{e54}

- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile^{e58}

- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile^{e62}



- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

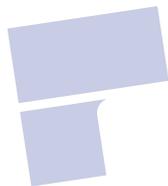
Funzionalità dell'immobile^{e66}

- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile^{e70}

- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica



Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità

Presente : _____

Assente

Motivo assenza : -----

Indicare la documentazione visionata:

Lotti 1-2-3-4:

- Licenza di Costruzione per “costruzione recinzione in lato sud, ovest e parte lato nord.....” – P.E. 1264/78 – reg. 1264 del 25/07/1975;

- Concessione Edilizia con Contributo per “costruzione n.2 tettoie e locale di deposito vernici” – C.E. 1562/76 – reg. 1562 del 07/05/1977;

- Concessione gratuita per opere Edilizie per “costruzione di recinzione e formazione di strada di arrocamento lato est” – P.E. 1696/78 – prot. 1365 del 31/05/1977;

- Concessione Edilizia per “nuova costruzione recinzione complesso industriale” – P.E. 1835/78 – prot. 307 del 21/02/1978;
- Concessione Edilizia con Contributo per “ampliamento capannoni artigianali” – C.E. 1562/76 – reg. prot.1927 del 13/07/1978;
- Concessione Edilizia con Contributo per “nuova costruzione capannone artigianale” – P.E. 1759/78 – reg. 1759 del 11/09/1978;
- Concessione Edilizia con Contributo per “formazione di un piano interrato” – C.E. 2005/79 – prot. 4443 del 15/01/1979;
- Concessione Edilizia con Contributo per “parziale riutilizzo di struttura produttiva esistente” e Certificato di Agibilità – RC 100/01 – prot. 6074 del 15/01/1979;
- Concessione Edilizia con Contributo per “nuova costruzione capannone” – C.E. 2109/79 – prot. 2661 del 28/06/1979;
- Concessione Edilizia con Contributo per “costruzione di cabina elettrica in ampliamento all’esistente” – C.E. 2305/80 – prot. 2276 del 01/07/1980;
- Concessione Edilizia con Contributo per “copertura di un piazzale di manovra parcheggio” – C.E. 2392/80 – prot. 4625 del 06/01/1981;
- Concessione Edilizia con Contributo per “variante costruzione capannone industriale” – C.E. 2405/81 – prot. 273 del 06/02/1981;
- Concessione Edilizia con Contributo per “ampliamento di insediamento esistente con formazione di uffici e casa custode” – C.E. 2611/82 – prot. 1648 del 14/05/1982;
- Concessione Edilizia per “ampliamento fabbricato commerciale” – P.E. 2643/82 – prot. 2989 del 10/08/1982;
- Concessione Edilizia per “costruzione nuovo appartamento presso fabbricato industriale” – P.E. 2876/85 – prot. 1980 del 04/06/1984;.

Lotti 5-6-7:

- Licenza di Costruzione per “nuova costruzione di abitazione civile.”, Certificato Statico e Certificato di Agibilità – P.E. 1441/76;



Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Ponteviso

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 30/09/2021



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si:

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali:

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LONATO D/G ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

Lotti 1-2-3-4-6-7:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Lotto 5:

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

Difformità opere interne.

-

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 7'500.00

Note



3.2 Rispondenza catastale

Lotto 1:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 7
Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI n. 61 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 702,85, Categoria C/3), Classe 2, Consistenza 439 m2
Dati di superficie: Totale: 475 m2

Lotto 2:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 6
Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI n. 61 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 5.726,00, Categoria D/7)

Lotto 3:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 3
Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI Piano 1
Dati di classamento: Rendita: Euro 154,94, Rendita: Lire 300.000, Categoria A/2), Classe 4, Consistenza 3 vani
Dati di superficie: Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52 m2

Lotto 4:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 125 Subalterno 2
Indirizzo: VIA ACHILLE GRANDI Piano 1
Dati di classamento: Rendita: Euro 335,70, Categoria A/2), Classe 4, Consistenza 6,5 vani
Dati di superficie: Totale: 100 m2

Lotto 5:

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 1
Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1
Dati di classamento: Rendita: Euro 524,20, Rendita: Lire 1.015.000, Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 7 vani
Dati di superficie: Totale: 133 m2 Totale escluse aree scoperte b): 133 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 2
Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1
Dati di classamento: Rendita: Euro 449,32, Rendita: Lire 870.000, Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 6 vani
Dati di superficie: Totale: 116 m2 Totale escluse aree scoperte b): 107 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 5
Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 48,03, Rendita: Lire 93.000, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 30 m2
Dati di superficie: Totale: 33 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 6
Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 44,83, Rendita: Lire 86.800, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 28 m2
Dati di superficie: Totale: 29 m2

Lotto 6:

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 4
Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1
Dati di classamento: Rendita: Euro 411,87, Rendita: Lire 797.500, Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 85 m2 Totale escluse aree scoperte b): 75 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 8

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 49,63, Rendita: Lire 96.100, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 31 m2

Dati di superficie: Totale: 33 m2



Lotto 7:

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 3

Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 336,99, Rendita: Lire 652.500, Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte b): 68 m2

Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 311 Subalterno 7

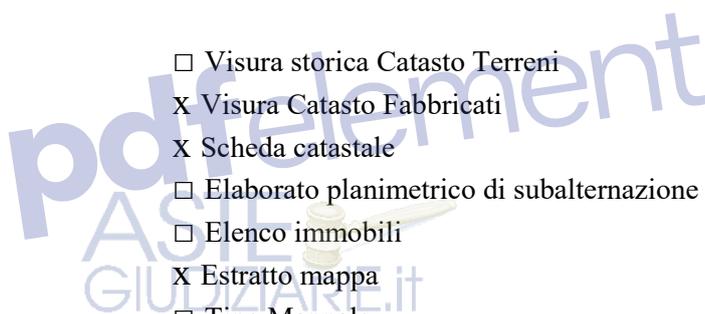
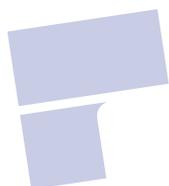
Indirizzo: STRADA STATALE 45 BIS Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 54,43, Rendita: Lire 105.400, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 34 m2

Dati di superficie: Totale: 36 m2

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro: _____



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

05 / 09 / 2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Lotti 1-2-3-4:

X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Lotti 5-6-7:

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

Manca inserimento in mappa aggiornamento Tipo Mappale per tutti i lotti

Inoltre per lotto n.5 manca aggiornamento planimetrie catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2'500,00

Note:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità



All'esecutata, [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di fusione di società [REDACTED] orazione del 16/01/2006 Numero di repertorio 127481 Notaio [REDACTED] trascritto il 20/01/2006 nn. 3349/1915 da otere di [REDACTED]

* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico schede del 1982 nn. 1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175^ oltre ad altre, è pervenuta per atto di fusione di società [REDACTED] orazione del 3/12/1999 Numero di repertorio 71094 Notaio [REDACTED] otere di [REDACTED]

rettificato dall'atto '19/12/2001 Numero di repertorio 75064 Notaio [REDACTED] BS) trascritto il 22/01/2002 nn. 2596/1781, in quanto inseriti erroneamente nell'elenco delle particelle catastali di proprietà' della società' [REDACTED] tre particelle non di proprietà' della società' ma in realtà di proprietà' di [REDACTED], le tre particelle da sottrarre dall'elenco della proprietà' dell'atto del 3.12.1999 sono: foglio 23 del comune di Pontevico mappali n.763 di mq.409- 768 di m .405- 844 di m [REDACTED] uato ex porzione di fosso).

* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico Foglio 13 Particella 125 Sub. 1 Particella 125 Sub. 2 Particella 125 Sub. 3 è ravendita del 12/01/1999 Numero di repertorio 69062 Notaio [REDACTED] trascritto il 04/02/1999 nn. 3100/2137 da otere di [REDACTED]

* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico schede del 1982 nn. 1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175 è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 22.4.1987 re .22170/7744 trascritto il 20/05/1987 nn. 13079/9106 da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Pontevico schede del 1982 nn.1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175 è pervenuta per atto di compravendita del 25.6.1982 rep. 12682/5282 trascritto in data 15.7.1982 ai nn. 15895/11406.

i rileva trasferimento sede sociale dei 19/05/2009 Numero di repertorio 8470/1401 Notaio [REDACTED] trascritto il 17/06/2009 nn. 25627/15490 da otere di [REDACTED]



Quota di proprietà

Intera [1/1] **INTERA PROPRIETA'**

Parte: [REDACTED] [1/1]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo: __ __
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo: __ __

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo :
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali:
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1:

- Libero -
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto:
 €/anno:
 Rata :
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

- Sì
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

LOTTO 2:

- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto:
 €/anno:
 Rata :
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

- Sì
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

LOTTO 3:

- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto:
 €/anno:
 Rata :
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

- Sì
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

LOTTO 4:

Calcolo della Rivalutazione Monetaria ai fini dell'adeguamento ISTAT del Canone di Locazione o Affitto

PARAMETRI IMPOSTATI

Canone da rivalutare in Euro € 1.549,37 (in Lire £ 3'000'000)

Periodo della rivalutazione da Gennaio 2004 a Febbraio 2021

Percentuale di rivalutazione applicata 100%

Indice ISTAT Utilizzato FOI generale

SVILUPPO DEL CALCOLO

Indice Istat a Gennaio 2004 122,00

Indice Istat a Febbraio 2021 103,00

Coefficiente di raccordo 1,470

Coefficiente per la rivalutazione monetaria 1,241

Totale rivalutazione in Euro... € 373,40

...di cui il 100% € 373,40

Totale rivalutazione in Lire...£ 723.000

...di cui il 100% £ 723.000

CANONE RIVALUTATO IN EURO € 1.922,77 (in Lire £ 3'723'00) Libero Occupato

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

 Tipo di contratto: Locazione €/anno: 1'922,77 € Rata : 160,13 € Durata in anni: - Scadenza contratto: - Estremi registrazione: n.148 (serie 3) del 12/01/2020 (agenzia di Cremona)

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

 Sì No se No perché

da agenzia delle entrate:

Abitazioni civili NORMALE min € 2,3 max € 3,2

Valore medio € 2,75

Canone mensile stimato: 99mq x 2,75 = 272,25 € /mese

Canone annuale stimato: 99mq x 2,75x12 = 2'237,00 € /anno

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

LOTTO 5:

X Libero -

 Occupato

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

- Tipo di contratto:
- €/anno:
- Rata :
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:

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

- Si
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

LOTTO 6:

X Libero -

 Occupato

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

- Tipo di contratto:
- €/anno:
- Rata :
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:

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

- Si
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

LOTTO 7:

Libero

-

Occupato

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

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata :

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Nessuna



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

L'immobile oggetto di stima è libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia:



- Trascrizione Registro generale n. 13125 Registro particolare n. 8460 Presentazione n. 3 del 23/03/2021 Sezione A – Generalità Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 19/11/2020 Numero di repertorio 7168 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Codice fiscale 800 183 90171 Sede BRESCIA (BS) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 8726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore So [redacted] ione sociale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Contro So [redacted] ione sociale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Iter Peritale:

- 09/04/2021 – Nomina del sottoscritto CTU;
- 27/04/2021 – Conferimento di incarico del sottoscritto CTU;
- 25/05/2021 – Sopralluogo per esecuzione di rito;
- 14/06/2021 – Comune di Pontevecchio richiesta accesso atti;
- 20/09/2021 – Istanza per proroga dei termini (90gg);
- 30/09/2021 – Comune di Pontevecchio accesso atti;
- 20/10/2021 - Udienza per la determinazione della modalità di vendita; (RINVIATA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. 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

Nessuna

**Condizioni limitative**

Nessuna

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

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



3. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. 7 categoria C/3 classe 2 consistenza 439 m2 Rendita € 702,85

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **194'441,20** diconsi Euro **CENTONOVANTAQUATTROMILA-QUATTROCENTOQUARANTUNO/20** (vedasi analisi estimativa allegato I – Lotto 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **142'852,04** diconsi Euro **CENTOQUARANTADUEMILA-OTTOCENTOCINQUANTADUE/04** (vedasi analisi estimativa allegato II – Lotto 1)

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. 6 categoria D/7 classe consistenza vani Rendita € 5726,00

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **738'568,80** diconsi Euro **SETTECENTOTRENTOTTMILACINQUECENTOSESANTOTTO/80** (vedasi analisi estimativa allegato I – Lotto 2)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **537'087,23** diconsi Euro **CINQUECENTOTRENTASETTEMILAOTTANTASETTE/23** (vedasi analisi estimativa allegato II – Lotto 2)

LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. 3 categoria A/2 classe 4 consistenza 3 vani Rendita € 154,94

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **65'873,60** diconsi Euro **SESSANTACINQUEMILAOTTOCENTOSSETTANTATRE/60** (vedasi analisi estimativa allegato I – Lotto 3)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **47'903,28** diconsi Euro **QUARANTASETTEMILANOVECENTOTRE/28** (vedasi analisi estimativa allegato II – Lotto 3)

LOTTO 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particelle:

x mapp. 125 Sub. 2 categoria A/2 classe 4 consistenza 6,5 vani Rendita € 335,70

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **104'511,33** diconsi Euro **CENTOQUATTROMILAINQUECENTOUNDICI/33** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 4**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **76'000,64** diconsi Euro **SETTANTASEIMILA/64** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 4**)

LOTTO 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT particelle:

x mapp. 311 Sub. 1 categoria A/2 classe 6 consistenza 7 vani Rendita € 524,20

x mapp. 311 Sub. 2 categoria A/2 classe 6 consistenza 6 vani Rendita € 449,32

x mapp. 311 Sub. 5 categoria C/6 classe 4 consistenza 30 m2 Rendita € 48,03

x mapp. 311 Sub. 5 categoria C/6 classe 4 consistenza 28 m2 Rendita € 44,83

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **201'665,10** diconsi Euro **DUECENTOUNOMILASEICENTOSESSANTACINQUE/10** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 5**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **146'650,86** diconsi Euro **CENTOQUARANTASEIMILASEICENTOCINQUANTA/86** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 5**)

LOTTO 6

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT particelle:

x mapp. 311 Sub. 4 categoria A/2 classe 6 consistenza 5.5 vani Rendita € 411,87

x mapp. 311 Sub. 8 categoria C/6 classe 4 consistenza 31 m2 Rendita € 49,63

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **86'828,74** diconsi Euro **OTTANTASEIMILAOTTOCENTOVENTOTTO/74** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 6**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **63'141,86** diconsi Euro **SESSANTATREMILACENTOQUARANTUNO/86** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 6**)

LOTTO 7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT particelle:

x mapp. 311 Sub. 3 categoria A/2 classe 6 consistenza 4.5 vani Rendita € 336,99

x mapp. 311 Sub. 7 categoria C/6 classe 4 consistenza 34 m2 Rendita € 54,43

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **77'900,91** diconsi Euro **SETTANTASETTEMILANOVECENTO/91** (vedasi **analisi estimativa allegato I – Lotto 7**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **56'649,54** diconsi Euro **CINQANTASEIMILASEICENTOQUARANTANOVE/54** (vedasi **analisi estimativa allegato II – Lotto 7**)

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

4. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

dott. Arch. Valerio Dellaglio

Iscritto all'Ordine/Albo:

degli Architetti della Provincia di Brescia n.2357

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: 17/12/2021

5. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborato fotografico
4. Estratti strumenti Urbanistici
5. Estratto mappa catastale
6. Schede catastali
7. Visura per soggetto
8. Ispezioni telematiche
9. Autorizzazioni Edilizia/Urbanistica



pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it