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

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 852/2019 madre

Successiva n. 534 /2020

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: **Dr. LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato

ASTE GIUDIZIARIE.it

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
Avv. G. Le Fosse - Avv. A. Marsico - Avv. R. Sardi - Avv. M. Miceli Scopo
Via Corfù N. 102 Brescia
Tel 030/ 8840437 e Fax . 030/ 2475357

Esecutati :

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido
Con sede in: 25050 Passirano
Via : San Francesco d'Assisi n. 16
P. Iva : 00314020983
C.f.: MRT GDU 46R10G354E

Arch. Bianchetti Pierluigi Collaboratore del custode

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido
Via: S. Francesco 16
CF: MRT GDU 46R10G354E TEL 3386278095
Fax: 0306850907
Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it
Pec: guido.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia n r. 679

Timbro e firma

Guido Martinazzoli Architetto n° 679 BRESCIA - PASPARDO BS -

Date

Nomina dell'esperto: 04/12/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 21/12/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione : 12/05/2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/06/2021

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

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1-2-3-4-5-6-7-8

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : **LOTTO n. 1** . Appartamento con cantina e autorimessa . L'appartamento situato a piano terra è composto da : cucina – soggiorno ,camera , bagno e corte esclusiva .

Ubicazione: Via Sereto n. 33 Monticelli Brusati (BS) .

Identificativi catastali: NCT – **Foglio 7 - particella 359 sub. 3**
Categoria . A/2 , Classe 3 , 3,5 vani ,superficie catastale m2. 71 ,00 , v. Rendita €. 271,14 ,

NCT - **Foglio 7 - particella 359 sub. 21**
Categoria C/6 Classe 3 m2. 15 ,00
Rendita €[1]. 32,54

Quota di proprietà : 1000/1000

Diritto di proprietà :1/1

Divisibilità dell'immobile : non si presta ad essere diviso

Più probabile valore in libero mercato **€. 112.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** (valore a base d'asta) **€. 90.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : **L'immobile si presta alla vendita .**

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica : Appartamento con cantina e autorimessa . L' appartamento situato a piano terra è composto da : cucina - soggiorno , camera , bagno ,ripostiglio ,portico , e corte esclusiva .

Ubicazione : Via Sereto n. 33 - Monticelli Brusati (BS)

Identificativi catastali: NCT - **Foglio 7 - particella 359 sub. 4**
Categoria A/2 Classe 3 , 3,5 vani m2 , superficie catastale m2. 72,00 v. Rendita €. 271,14

NCT - **Foglio 7 – particella 359 sub. 20**

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

Categoria C/6 Classe 2 m2 29,00

Rendita €. 53,92

Quota di proprietà : 10000/10000

Diritto di proprietà : 1/1

Divisibilità dell'immobile : non si presta ad essere diviso

Più probabile valore in **libero di mercato €. 123.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** (valore base d'asta) **€. 98.000,00**

"Giudizio " sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : **L'immobile si presta alla vendita .**

NOTA PARTICOLARE : I DUE LOTTI SONO STATI RIPORTATI PERCHE' RIMESSI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DELLA PERIZIA N. 534/2020 .

SI FA PRESENTE CHE I DUE LOTTI SONO INSERITI NELLA PERIZIA MADRE 852/2018 CON I RELATIVI ALLEGATI E CHE E' GIA' STATA FISSATA LA VENDITA .

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica : Trattasi di abitazione posta nel piano seminterrato composta da: soggiorno con cucina , disimpegno , bagno e due camere , corte esclusiva .
Due ripostigli nel seminterrato e autorimessa . L'unità immobiliare allo stato attuale , benchè accatastata , **risulta priva di riscalamento , di sanitari , di rivestimenti e di pavimento , di serramenti esterni , di porte interne e di frutti per l'impianto e lettrico.**

Comune di Monticelli Brusati - Via Stefano Arici n. 86.

Identificativi catastali : NCT - **Foglio 7 - particella 117 sub . 30**
Categoria A/2 Classe 4 ,consistenza vani 4,5 ,superficie catastale m2. 94 ,00 , rendita €. 418,33

NCT - **Foglio 7 - particella 117 - Subalterno 32 -**
Categoria . C/2 - Classe 3 , consistenza m2. 10,00 ,superficie catastale m2. 13,00 , rendita €. 17,56

NCT - **Foglio 7 - particella 117 - Subalterno 34**

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

Categoria C/6 Classe 2 cons. m2 15 – superf. catastale m2 19

rendita €. 27,89

NCT. - **Foglio 7 - particella 117 - subalterno 36**

Categoria C/6 Classe 3 cons. m2 4,00 - superficie catastale m2 4,00

rendita. €. 7,02

Quota di proprietà: 1000/1000 . OMISSIS

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità degli immobili: Non si prestano alla divisione ; il lotto è già ben definito e autonomo .

Più probabile valore **in libero mercato:**

valore totale €. 120.000,00 (centoventimila euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) : **Valore €.100.000,00 (centomila euro)**

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica : Trattasi di immobile in corso di costruzione .

Comune di Monticelli Brusati in Via Dante Alighieri n. SNC.

Identificativi Catastali : NCT - **Foglio 11 - particella 1119 sub. F3**

P. SI –T-1 **in corso di costruzione .**

Quota di proprietà: 1000/1000 . OMISSIS

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità degli immobili : Non si prestano alla divisione ; il lotto è già ben definito e autonomo .

Più probabile valore **in libero mercato:**

valore totale €. 200.000,00 (duecentomila euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) : **Valore €. 160.000,00 (centosessantamila euro)**

"Giudizio " sintetico sulla commerciabilità

dell'immobile : **l'immobile si presta alla vendita .**

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

LOTTO NR. N. 5

Descrizione sintetica : Trattasi di un capannone ad un piano , regolarmente recintato da pannelli in calcestruzzo alti mt. 2, 00 , costruito nell anno 1973 , nato con destinazione di calzificio , ma dopo il cambio di proprietà nel 2003, utilizzato per lo più dal proprietario per le necessità dell'impresa edile . Il capannone munito di locale caldaia , ripostiglio , spogliatoi , wc e doccia è circondato da discreta area pertinenziale esterna . Inoltre un'area urbana di Ha. 0. 27. 30 , posta in modo conseguenziale alla struttura longitudinale del capannone , fa parte del lotto.

Comune di Provaglio di Isco : in Via Caduto Franchini n. SNC

Identificativi catastali : NCT - **Foglio 18 particella 126 P.T Cat. D/7.**

Rendita €, 3.890,00

NCT - **Foglio 18 particella 262 p. T mq. 2.730 area urbana .**

Quota di proprictà : 1000/1000

Diritto di proprietà : 1/1

Divisibilità degli immobili : Può prestarsi alla divisione .

Più probabile valore **in libero mercato**:

Valore totale € . 261.000,00 (duecentosessantun mila euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni ,

di **vendita forzata** (valore base d'asta) :

Valore €. 222.000,00 (duecento ventidue mila euro)

LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica : riguarda un posto macchina scoperto al piano terra , adiacente all'immobile censito con il n. 1166 in Via Fossadelli .

Comune di M onticelli Brusati Via Fossadelli snc .

Identificativi catatstali : **Foglio n. 11- particella 1166 - subalterno 7 ,**

cat. C/6 , classe 1 , m2. 12,00 sup. catastale

Quota di proprietà : 1000/1000

Diritto di proprietà : 1/1

Più probabile valore in **libero mercato:**

€ . 7.000,00 (settemila euro)

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

Più probabile valore di mercato in condizioni ,

di **vendita forzata** (valore base d'asta):

€. 5.600,00 (cinquemilaseicento euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell' immobile: **E' presumibile che il lotto interessi solo i condomini dell'immobile mapp. 1166 .**

LOTTO NR. 7

Descrizione sintetica : riguarda un posto macchina scoperto al piano terra adiacente all'immobile censito con il n. 1167 in Via Giuseppe Impastato.

Comune di Monticelli Brusati Via Giuseppe Impastato n. 34

Identificativi catastali : **Foglio 11- particella 1167 - subalterno 11**

Cat. C/6 classe 1 , m2 16 ,superf. catastale m2 17 , rendita €². 24,79

Quota di proprietà : 1000/1000 OMISSIS ..L.

Diritto di proprietà : 1/1

Più probabile valore **in libero mercato €. 10.000,00 (diecimila euro)**
Più probabile valore in **vendita forzata** (base d'asta) **€. 8.000 (ottomilamila euro)**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : **Si ritiene che la vendita interessi solo i condomini dell'immobile mapp. 1167**

LOTTO NR. 8

Descrizione sintetica : Trattasi di un vigneto situato nella frazione di Serniana in Provaglio di Iseo e di un bosco ceduo posto in zona posta nelle vicinanze Comune di Provaglio di Iseo (BS) della frazione citata.

Identificativi catastali : Catasto Terreni : **Foglio 14 - mappale 20** Ha. 0.15.40 vigneto

Classe 2 R. D. Euro 10,34 R. A. Euro 5,97

Catasto Terreni : **Foglio 15 - mappale 39** Ha. 0.04.50 bosco ceduo

Classe 2 R. D. Euro 0,46 R. A. 0,14

Quota di proprietà : 1000/1000 Immobiliare OMISSIS
Diritto di proprietà : 1/1 "

Più probabile valore in **libero mercato €. 18.000,00 (diciottomila euro)**

Più prababile valore in **vendita forzata** (base d'asta) **€. 14.000,00 (quattordicmila euro)**

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	☒ No	☒ Si	se Si vedi pagina pag. 13
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina pag. 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina pag. 13
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. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 9
2. Inquadramento dell'immobile 9
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 12
4. Audit documentale e Due Diligence 11
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 12
4.2 Rispondenza catastale 15
4.3 Verifica della titolarità 16
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 17
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 18
7. Analisi estimativa 19
8. Riepilogo dei valori di stima 20
9. Dichiarazione di rispondenza 21
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 22
11. Bibliografia 23

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Studio della pratica assegnata :
- Verifica urbanistica effettuata in data 23/04/2021 presso l'ufficio tecnico del comune di Provaglio d Iseo per acquisizione documenti riguardanti il lotto **n. 5 e n. 8**
- Verifiche Concessione Edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Monticelli Brusati in data 20/04/2021 Per i lotti n . **3 , 4 , 6 , 7,**
- Accesso al catasto e alla conservatoria per verifiche in data 21/04/2021
- Sopralluoghi effettuati in data 26/04/2021 ; 28/04/2021 con rilievo fotografico .
- Accesso alla agenzia delle Entrate n. 1 il 16/ 04/2021
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e planimetrie catastali , controllo diretto ; avvio di stesura della relazione peritale .

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione dei 6 lotti

☐ Provincia : Tutti i lotti sono in Provincia di Brescia

☐ Comune: Monticelli Brusati **lotto n. 3 – 4 – 6 -7**

☐ Località : in zone residenziali di espansione del Comune di Monticelli Brusati

☐ :Comune : Provaglio di Iseo **lotto n. 5 e 8**

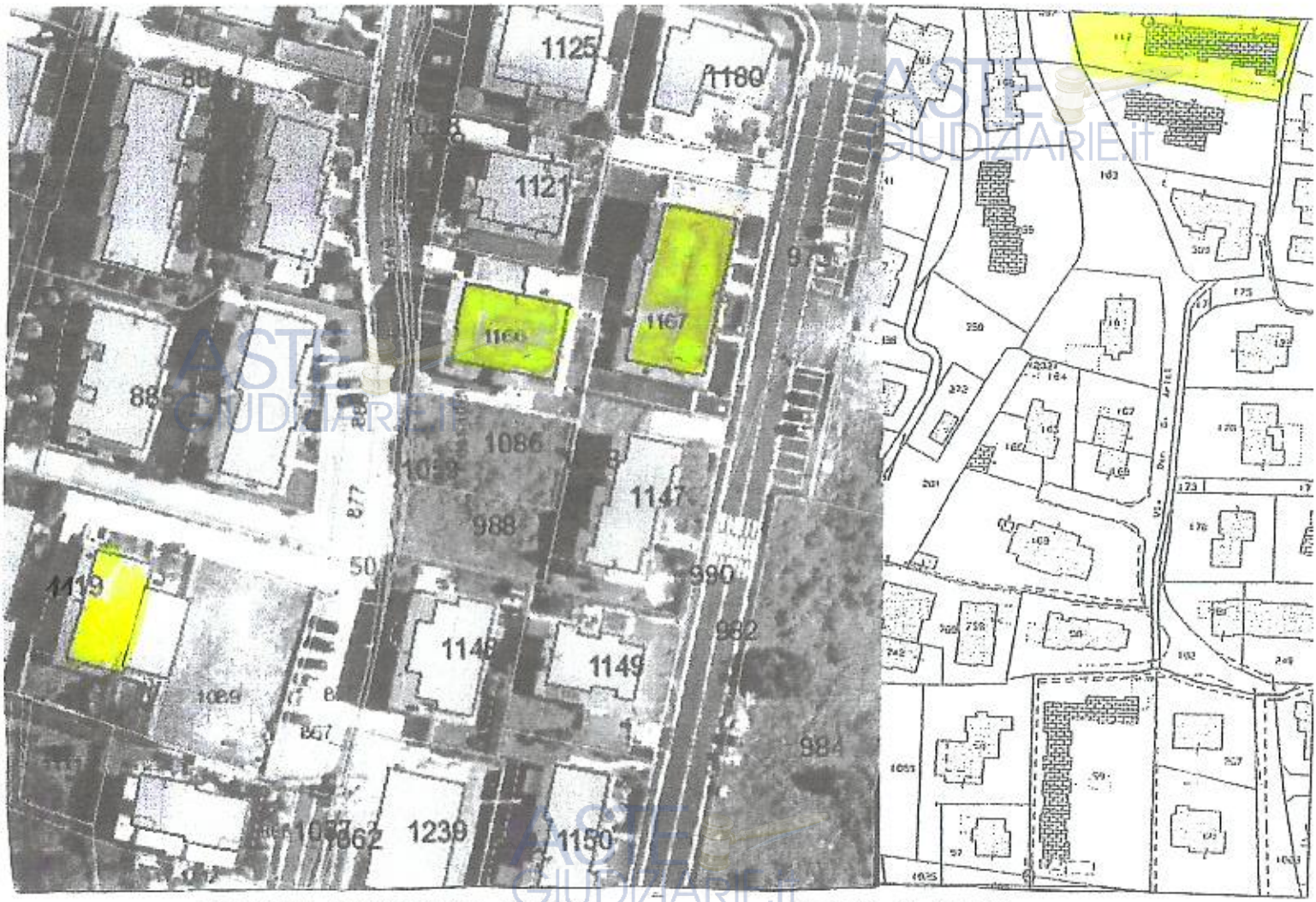
☐ Località : zone esterne al paese

☐ Comune:

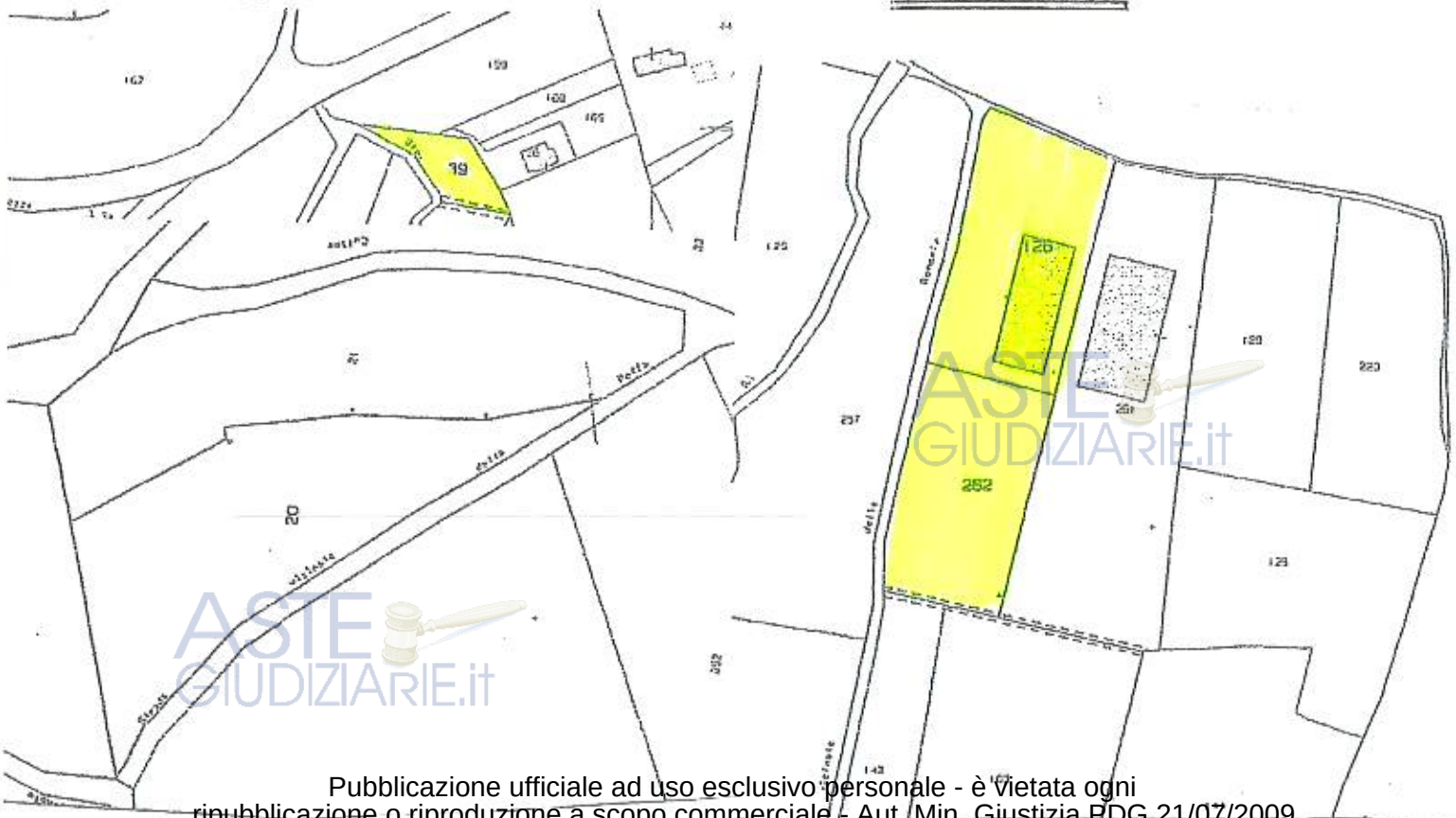
☐ località:

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

COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI — Mappa geografica e Mappe



COMUNE PROVAGLIO DI ISEO — Estratti di Mappa



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

Destinazione urbanistica degli immobili: residenziale lotto n. 3 ,4 ,6, 7, produttivo il n.5 , n. 8 destinazione agricola .

Tipologia immobiliare: usati

Tipologia edilizia dei fabbricati: appartamenti in piccoli condomini , lotto 5 capannone .

Tipologia edilizia delle unità immobiliari: appartamenti con autorimesse

Caratteristiche generali dell'immobile: Gli immobili sono costruiti in maniera tradizionale: strutture portanti in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate al civile. Gli infissi esterni sono realizzati in legno .

Dimensione: medie per gli appartamenti

Caratteri domanda e offerta: venditore privato , acquirente privato o agenzie immobiliarie

Forma di mercato. Concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: recessione

Altro : discrete le posizioni degli appartamenti ed anche le rifiniture .

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

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti :

Lotto n. 3 E' un appartamento situato all'interno di un piccolo complesso immobiliare , posto a piano seminterrato , con corte pertinenziale esclusiva , composto da soggiorno con angolo cottura , bagno , due camere , disimpegno e balcone , due ripostigli e autorimessa . **Con alcuni lavori ancora da eseguire**

Lotto n. 4 Unità immobiliare **in corso di costruzione piano S1-T-1 .**

Lotto n. 5 Capannone adibito a magazzino con corte pertinenziale esclusiva , munito di spogliatoio wc e doccia , con locale caldaia . Inoltre adiacente area urbana mq. 2.730 .

Lotto n. 6 e 7 Due distinti posti macchina scoperti uno situato nel complesso del mappale 1166/7 e l'altro situato nel complesso del mappale 1167/11

Lotto n. 8 vigneto di mq. 1.540 e bosco ceduo di mq. 450

Confini

- ☒ Nord: cfr. planimetrie
- ☒ Sud: cfr. planimetrie
- ☒ Est: cfr. planimetrie
- ☒ Ovest: cfr. planimetrie

Consistenza

- ☐ Rilievo
  - ☒ Interno ed esterno
  - ☐ Solo esterno
- ☒ Diretto in loco — Collaboratore
- ☒ Data del sopralluogo: 26 e 28/04/2021

- ☐ Desunto graficamente da:
- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

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

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

LOTTO n. 3

1) Superficie appartamento mapp. 117 / 30 , sub 32 , 34, 36

Piano seminterrato	m^2 94,00	Indice mercantile 100
Balcone	0,72	0, 30%
Ripostigli 1+1	4,25	0,25%
Autorimessa	9,50	0,50%
Corte esclusiva	1,70	0,10%

Superficie commerciale	**m2 110,17**	

2) LOTTO NR. 4

Superficie principale : mapp. 1119/2

Piano S1-T-1 fabbricato in corso di costruzione : valore determinato tramite Costo di Costruzione - vedi allegati .

3)LOTTO NR. 5

Foglio 18 - mappale 126 p. T cat. D/7 e mappale 262

Superficie capannone p. T.	m2	540,00	100%
Ripostiglio e Caldaia	m^2	40,00	100 %
Area esterna	m2	2.390,00	10%

Foglio n.18 mappale 262 - Area urbana adiacente m2 2.730

4) LOTTO NR. 6

Superficie principale : Foglio 11 mapp. 1166 sub 7 : posto macchina scoperto

Superficie m2 13,00 indice mercantile 100

Superficie commerciale m2 13,00

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

7) **LOTTO NR. 7**

Superficie principale : foglio 11- mappale 1167/11 posto macchina scoperto

Superficie	m2 17,00	indice mercantile 100
Superficie commerciale	**m2 17,00**	

LOTTO NR. 8

Catasto Terreni : Foglio 14 mappale 20 vigneto cl. 2 Ha. 0.15.40

Foglio 15 mappale 39 bosco ceduo cl. 2 Ha 0.04. 50

Superfici commerciali m2. 1540 e m2 450

Caratteristiche qualitative:

- **Livello di piano:** appartamento a piano seminterrato , appart. in fase di costruzione , posti macchina a piano terra ,capannone a piano terra .
- **Numero di servizi:** (uno per appartamento)
- **Impianto idro termo sanitario in dotazione:** Autonomo.
- **Impianto elettrico in dotazione:** di tipo medio

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco (si veda anche documentazione allegata):

Lotto 3 Foglio 7 part. 117 sub. 30 ,32, 34, 36 : **Permesso di Costruire** Prot. 706 del 02/02/2016 ,

Pratica Edilizia : PE2015 -047 .

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

L.otto. 4 foglio 11 particella sub .2 **Permesso di Costruire** Prot. 1684 del 28/02/2014 ,

Pratica Edilizia : PE2013-141.

Lotto n. 5 Foglio 18 particella 126 : **Licenza di Costruzione** del 19/01/1973 , N.11/1973 Prot. 3094/1972 Registro Costruzioni n..517

Lotto n. 6 Foglio 11 particella 1166 sub. 7 : Permesso di Costruire prot. 5457 del 19/05/2011, **Pratica Edilizia : PE2011-038** e **Denuncia di Inizio Attività** del 06/07/2012 .

Lotto n. 7 Foglio 11 particella sub. 11 : **Permesso di Costruire** prot. 5454 del 19/05/2011 **Pratica Edilizia PE2011- 025 .**

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Monticelli Brusati e Provaglio di Iseo.

☒ Data verifica urbanistica (23/04/2021) - (30/04/2021)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico vigente: PGT

☒ Convenzione Urbanistica

☒ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici

☒ Vincoli ambientali

☒ Vincoli paesaggistici

☒ Nessuna

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 679 ,in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capriano del Colle ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Regolarità per tutti i lotti . Per il lotto n.5 vedi nota .

☒ la PARZIALE IRREGOLARITÀ : **il lotto n. 5 (Capannone)** è stato edificato con regolare Licenza Edilizia , tuttavia il progetto reperito che risale al 1973 era diverso . La struttura attuale è stata regolarmente recepita nella scheda catastale .

ASTE GIUDIZIARIE.it

☐ No

☒ Si ed i costi per la presentazione di un progetto corrispondente al realizzato è quantificabile in € . 2.000,00

Note

4.2 Rispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE.it

Immobili in Comune di Monticelli Brusati :

NCT **Foglio 7 particella 117 Sub. 30** cat. A/2 ,Sub. **32** C/2 , Sub. **34** C/6 ,Sub . **36** C/2 ;

m NCT **Foglio 11 particella 1119 sub. 2 - F3** - immobile in fase di costruzione ;

NCT **Foglio 11 particella 1166 sub7** cat. C/6 ;

NCT **Foglio 11 partcicella 1167 sub. 11** cat. C/6

Immobili in Conume di Provaglio di Iseo

NCT **Foglio 18 particella 126 cat. D/7** - Area urbana **particella 262**

Catasto Terreni **foglio 14 mappale 20** vigneto .

Catasto Terreni **foglio 15 mappale 39** bosco ceduo .

ASTE GIUDIZIARIE.it

Elenco documentazione visionata: (Planimetrie , visure catastale dei fabbricati , Elaborato planimetrico di subalternazione , disegni progettuali , documenti allegati)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data verifica catastale (21/04/2021)

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, 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 con tavole di progetto, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

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

Costi per la variazione della pratica catastale :

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità :

Lotto n. 3: **Atto** di acquisto del 23/05/2000 n. repertorio n.94.446 notaio [redacted] (BS), trascritto a Brescia il 9/06/2000 ai n. 23663/13456.

Atto : del 18/09/2015 n. rep. 93.514/16.398 notaio [redacted] trascritto a Brescia il 22/09/2015 ai n. 31775/20440.

Lotto n. 4 : Atto del 22/05/2015 n. rep. 93.033/16.190 notaio [redacted] trascritto a Brescia il 25/09/2015 ai n. 17153/11272.

Lotto n. 5 : Atto del 11/09/2003 n. rep. 102.762/26.543 notaio [redacted] trascritto a Brescia il 25/09/2003 ai n. 4617728121.

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

Lotto 6 e 7 : Atto del 21/12/2007 n. rep. 81.192/9.518 notaio [redacted] trascritto a Brescia il 21/01/2008 ai n. 3530/2334.

Lotto n. 8 : (vigneto) Atto del 26 /11/2007 n. rep. 80.991/9.382. notaio [redacted] trascritto a Brescia il 21/12/2007 ai n. 80.991/9.382.

(Bosco ceduo) Atto del 18 /12/2006 n. 79.003/8.252 notaio [redacted] trascritto a Brescia il 12/01/2007 ai n. 1776/1027.

Titolo di provenienza : Atti sopra elencati . Cfr. relazione notarile catastale .

☒ Quota di proprietà: 1000/1000 sugli immobili.

☒ Usufrutto no

☒ Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

☒ Servitù no

☒ Vincoli no

☒ Oneri no

☒ Pesi no

☒ Gravami no

☒ Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Liberi i vari lotti

☒ Occupato lotto n. 5 capannone

☒ Tipo di contratto locativo

☒ €/anno 8.400,00

☒ Rata €. 2.100,00

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

☒ Durata in anni n.6
☒ Scadenza contratto 31/08/2022
☒ Estremi registrazione stipulato in data 01/09/2016
☐ Inquilini senza contratto

Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

5. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 3-4-5-6-7-8

LOTTO 3

Immobile ubicato a Monticelli Brusati identificato in mappa : **foglio 7 particella 117 sub 30 , sub 32, sub. 34, sub. 36 : il più probabile valore di mercato** viene quantificato in **€. 120.000,00 (centoventimila euro)**

VALORE DEL LOTTO (vedasi analisi estimativa allegato I)

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

€. 100.000,00 (centomila euro) (Vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

LOTTO 4

Immobile ubicato a Monticelli Brusati identificato in mappa : **Foglio 11 particella 1119 sub.2 -F3**

Fabbricato in corso di costruzione : il più probabile valore in **libero mercato** viene quantificato in

€. 260.000,00 (duecentomila euro)

VALORE DEL LOTTO (vedasi analisi estimativa allegato I)

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

€. 221.000,00 (duecento ventun mila euro) (Vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

LOTTO 5

Immobile ubicato a Provaglio di Isco identificato in mappa : **Foglio 18 particella 126 cat. D/7**

Capannone e area urbana : il più probabile valore in **libero mercato** viene quantificato in

€. 261.000,00 (duecento sessantun mila euro)

VALORE DEL LOTTO (vedasi analisi estimativa allegato I)

Più probabile valore di mercato in condizioni **di vendita forzata** (valore basa d'asta)

€. 222.000,00 (duecento ventidue mila euro) (Vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

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

LOTTO 6

Immobile ubicato a Monticelli Brusati identificato in mappa : **Foglio 11 particella 1166 sub.7**

Posto macchina scoperto : il più probabile valore in **libero mercato** viene quantificato in

€. 7.000,00 (settemila)

VALORE DEL LOTTO (vedasi analisi estimativa allegato I)

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

€.5.600,00 (cinquemila seicento euro) (Vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

LOTTO 7

Immobile ubicato a Monticelli Brusati identificato in mappa : **Foglio 11 particella 1167 sub. 11**

Posto macchina scoperto : il più probabile valore in **libero mercato** viene quantificato in

€. 10.000,00 (diecimila)

VALORE DEL LOTTO (Vedasi analisi estimativa 1)

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

€. 8.000,00 (ottomila) (Vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

LOTTO 8

Terreni ubicati in comune di Provaglio di Iseo nelle vicinanze della frazione Persaga .

Identificati nel **Foglio 14 particella 20 : vigneto m2 1.540 ,00 ;**

Foglio 15 particella 39 : bosco ceduo m2 450,00

Più probabile valore **in libero mercato** viene quantificato in **€. 18.000,00 (diciottomila euro) . VALORE DEL LOTTO (vedasi analisi estimativa I)**

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

€.14.000,00 (quattordicimila euro) (Vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

Somma totale dei LOTTI in mercato libero €. 120.000 + €. 260.000 + €. 261.000 + €. 7.000 €.10.000 + €.18.000 = **€. 676.000,00 ;**

In vendita forzata € 100.000 + € .221.000 + €. 222.000 + €. 5.600 + €. 8.000 + €.14.000 = **€.570.600,00**

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

6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : Architetto Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 679 .

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

DICHIARA

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

Timbro e firma Martinazzoli Guido

Guido Martinazzoli Architetto n° 679 Brescia

Data rapporto valutazione: 03/05/2021

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