RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 21/2023

GOP — Dott.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:	OMISSIS sede in OMISSIS OMISSIS
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. Paolo Luciano Ferrari via Aurelio Saffi n. 1 25121-Brescia (Bs) c.f.: FRRPLC77M07F205L paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it
Esecutati:	OMISSIS nato a OMISSIS c.f.: OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS c.f.: OMISSIS
Custode Giudiziario	Notaio Lombardi Francesca via Venezia, 56 25122 – Brescia (Bs) custodie@anpebrescia.it
Esperto incaricato	**Tommaso geom. Bianchetti** via del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS) c.f. BNCTMS67C03B157A tel 030.2680173 pec tommaso.bianchetti@geopec.it iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4089

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Date

Nomina dell'esperto : 07/03/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 21/03/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione : 05/06/2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 04/07/2023

Premessa

Il presente rapporto di valutazione si riferisce alla quantificazione del più probabile valore di mercato di immobili siti nel comune di Rovato ed in particolare si tratta di due negozi in corso Bonomelli civ. 75-77 e due alloggi con le rispettive autorimesse in via XX settembre civ. 9. Ai fini di una ottimale valutazione si è ritenuto opportuno suddividere l'oggetto della valutazione in tre lotti aventi autonomia funzionale.
Si è inoltre ritenuto opportuno assegnare ad ogni alloggio una o due autorimesse al fine di raggiungere il maggior valore di mercato di ogni immobile.

Immobili siti in Comune di Rovato via XX Settembre, 9 ed identificati catastalmente al NCT fg. 5 mappale 484 sub. 29-36 (alloggi) sub. 38-39-40 (autorimesse) e immobili siti in Corso Silvio Bonomelli, 75-77 ed identificati catastalmente al NCT fg. 4 mappale 408 sub. 6-18 (negozi)

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
1	Alloggio mapp. 484 sub. 29 e autorimesse sub. 39-40	€ 317.500,00	€ 279.000,00
2	Alloggio mapp. 484 sub. 36 e autorimessa sub. 38	€ 225.600,00	€ 195.000,00
3	Negozio mapp. 408 sub. 6-18	€ 422.000,00	€ 372'000,00

Identificazione delle unità

Descrizione sintetica: Gli immobili in oggetto si trovano nella zona centrale del comune di Rovato, lungo ed in prossimità della strada principale che attraversa il paese da sud verso nord. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale e terziaria.
Per quanto riguarda gli alloggi e le autorimesse staggiti, fanno parte di un complesso residenziale costruito nel 2004. Il condominio si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ai due piani interrati dove si trovano le autorimesse e le cantine.
Il piano terra è occupato da attività commerciali ed uffici, mentre ai piani sovrastanti sono ubicati gli alloggi.
L'accesso agli alloggi ed alle attività avviene da tre blocchi di vani scale muniti di ascensori da via XX settembre e da via Pezzotti, mentre l'accesso carraio è esclusivamente in via XX settembre.
L'architettura, il carattere del fabbricato e il grado di finiture, lo rendono signorile.
In riferimento ai negozi, si trovano in via Bonomelli angolo via Ricchino, ed anch'essi fanno parte di un fabbricato più ampio di natura storica ristrutturato e manutentato più volte nel corso degli anni.
Oltre ai negozi siti al piano terra, vi sono gli alloggi ed uffici che si sviluppano su tre piani soprastanti.
L'architettura, il carattere del fabbricato e il grado di finiture, lo rendono signorile.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Ubicazione **Rovato (BS), via XX settembre, 9**
Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 5 - particella 484**

- sub. 29 - cat. A/2 - classe 5 - cons. 7,5 vani - sup. tot. 156 mq, escl. aree scop. 146 mq. - rend. €. 581,01 - via XX settembre snc - P. S1-3^
- sub. 36 - cat. A/2 - classe 5 - cons. 4,5 vani - sup. tot. 115 mq, escl. aree scop. 107 mq. - rend. €. 348,61 - via XX settembre snc - P. S1-3^
- sub. 38 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 16 mq - sup. tot. 17 mq, - rend. €. 35,53 - via XX settembre snc - P. S1
- sub. 39 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 15 mq - sup. tot. 16 mq, - rend. €. 33,31 - via XX settembre snc - P. S1
- sub. 40 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 16 mq - sup. tot. 17 mq, - rend. €. 35,53 - via XX settembre snc - P. S1

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS prop. ½ in regime di separazione dei beni
OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS prop. ½ in regime di separazione dei beni

Ubicazione **Rovato (BS), Corso Silvio Bonomelli, 75-77**
Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 4 - particella 408**

- sub. 6 - cat. C/1 - classe 8 - cons. 60 mq - sup. tot. 78 mq - rend. €. 963,71 - Corso Silvio Bonomelli, 75-77 - P. T.

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS prop. ½ in regime di separazione

dei beni

- sub. 18 - cat. C/1 - classe 7 - cons. 191mq - sup. tot. 246 mq - rend. €. 2.663,78 - Corso Silvio Bonomelli, 75-77 - P. T.

beni
Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS prop. ½ in regime di comunione dei
dei beni

Divisibilità degli immobili SI

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di buona commerciabilità per le caratteristiche costruttive, di finitura e di dotazione impianti oltre all'ottima posizione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si dagli esecutati
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 4406 reg. gen. 6137 in data 25/03/1985, notaio Durante Francesco atto notarile rep. n. 33836/13277 del 14/03/1985 contro OMISSIS, a favore e contro di OMISSIS e OMISSIS, a favore di OMISSIS. snc con sede in Rovato c.f. 01149250175 e Legina Carlo c.f. LGNCRL51C05H525O, inerente parte di immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 4407 reg. gen. 6138 in data 25/03/1985, notaio Durante Francesco atto notarile rep. n. 33837/13278 del 14/03/1985 a favore e contro di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. snc con sede in Rovato c.f. 01149250175, inerente parte di immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 7086 reg. gen. 9914 in data 22/05/1985, notaio Durante Francesco atto notarile rep. n. 34028/13372 del 16/05/1985 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS e OMISSIS, inerente parte di immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 9066 reg. gen. 13036 in data 20/05/1987, notaio Durante Francesco atto notarile rep. n. 36773/15009 del 18/05/1987 contro OMISSIS. snc con sede in Rovato c.f. 01149250175, a favore di OMISSIS, inerente parte di immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 189 reg. gen. 218 in data 03/01/2001, notaio De Rosa Guido atto notarile rep. n. 44169 del 28/12/2000 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS con sede in Milano c.f. OMISSIS, inerente parte di immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 190 reg. gen. 219 in data 03/01/2001, notaio De Rosa Guido atto notarile rep. n. 44170 del 28/12/2000 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS, inerente parte di immobili oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 16278 reg. gen. 26154 in data 30/05/2003, notaio Caliendo Stefano atto notarile rep. n. 48694/10395 del 09/05/2003 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS, inerente parte di immobili oggetto di stima.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 7708 reg. gen. 31979 in data 04/07/2003, notaio Durante Francesco atto notarile rep. n. 54686 del 03/07/2007 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 36 mapp. 5013 sub. 6, per un importo complessivo di €. 1.080.000,00.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 11033 reg. gen. 18600 in data 29/03/2007, notaio Lera Enrico atto notarile rep. n. 32748/7058 del 21/03/2007 contro OMISSIS srl con sede in Milano c.f. 03921900969, a favore di OMISSIS, OMISSIS inerente l'immobile identificato catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 36 oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 11606 reg. gen. 19554 in data 03/04/2007, notaio Lera Enrico atto notarile rep. n. 32781/7081 del 26/03/2007 contro ROVATO PRIMA srl con sede in Milano c.f. 03921900969, a favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS inerente gli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-38-39-40, oggetto di stima.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 4321 reg. gen. 19555 in data 03/04/2007, notaio Lera Enrico atto notarile rep. n. 32782/7082 del 26/03/2007 contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA spa con sede in Brescia c.f. 03374340176 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-38-39-40, per un importo complessivo di €. 630.000,00.
Comunicazioni:
Comunicazione n. 2057 del 30/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/03/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 27/04/2016.

- ANNOTAZIONE derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI reg. part. 5115 reg. gen. 29902 in data 24/05/2007, notaio Lera Enrico atto notarile rep. n. 32744 del 21/03/2007 contro OMISSIS, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia c.f. 03480180177 inerente gli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40, oggetto di stima.
Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 365 del 13/01/2005

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 146 reg. gen. 728 in data 12/01/2010, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 64446/15379 del 30/12/2009 contro OMISSIS, OMISSIS, a favore di BANCA VALSABBINA spa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sull'immobile identificato catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 36, per un importo complessivo di €. 280.000,00.
- Annotazione n. 2496 del 30/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE).

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 1857 reg. gen. 11492 in data 25/03/2016, notaio Peperoni Elena atto notarile rep. n. 11311/6287 del 23/03/2016 contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, a favore di INTESA SANPAOLO spa con sede in Torino c.f. 00799960158 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40 e fg. 4 mapp. 408 sub 18,6, per un importo complessivo di €. 1.700.000,00.

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI DONAZIONE part. 14901 reg. gen. 24730 in data 05/06/2017, notaio De Negri Tommaso atto notarile rep. n. 4734/3805 del 15/05/2017 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS, OMISSIS inerente gli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-38-39-40, oggetto di stima.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 10661 reg. gen. 56356 in data 05/12/2022, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 4819/2022 del 25/11/2022 contro OMISSIS, a favore di BANCA VALSABBINA scpa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40, per un importo complessivo di €. 95.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 10662 reg. gen. 56357 in data 05/12/2022, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 4819/2022 del 25/11/2022 contro OMISSIS, a favore di BANCA VALSABBINA scpa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40, per un importo complessivo di €. 166.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 422 reg. gen. 2808 in data 25/01/2023, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 5201/2022 del 20/12/2022 contro OMISSIS e OMISSIS a favore di BANCA VALSABBINA scpa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40 e fg. 4 mapp. 408 sub 18,6, per un importo complessivo di €. 95.000,00.

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 2264 reg. gen. 3263 in data 27/01/2023, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 12005 del 03/01/2023 contro Baggio OMISSIS e OMISSIS a favore di INTESA SANPAOLO spa con sede in Torino c.f. 00799960158 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40 e fg. 4 mapp. 408 sub 18,6.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Indice:

1. Inquadramento immobili in via XX settembre 9
2.1 Documentazione edilizia 11
2.2 Verifica titolarità 12
3. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente 14
4. Analisi estimativa 15
5. **LOTTO 1** 17
Descrizione dell'unità immobiliare 17
Legittimità edilizia - urbanistica 21
Rispondenza catastale 22
Stato del possesso 23
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente 23
Riepilogo dei valori di stima 23
5. **LOTTO 2** 24
Descrizione dell'unità immobiliare 24
Legittimità edilizia - urbanistica 28
Rispondenza catastale 29
Stato del possesso 30
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente 30
Riepilogo dei valori di stima 30
6. Inquadramento immobili in Corso Silvio Bonomelli n. 75-77 31
7.1 Documentazione edilizia 33
7.2 Verifica titolarità 35
8. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente 36
9. Analisi estimativa 37
10. **LOTTO 3** 39
Descrizione dell'unità immobiliare 39
Legittimità edilizia - urbanistica 42
Rispondenza catastale 43
Stato del possesso 44
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente 45
Riepilogo dei valori di stima 45
11. Fasi, accertamenti e date delle indagini 45
12. Dichiarazione di rispondenza 45
13. Elenco della documentazione allegata al rapporto 46
14. Note di riferimento 47

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

1. Inquadramento degli immobili siti in via XX Settembre n. 9

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione[2]

☒ Provincia	:	Brescia
☒ Comune	:	Rovato Cap 25038
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via e n. civico	:	XX Settembre n. 9

Zona

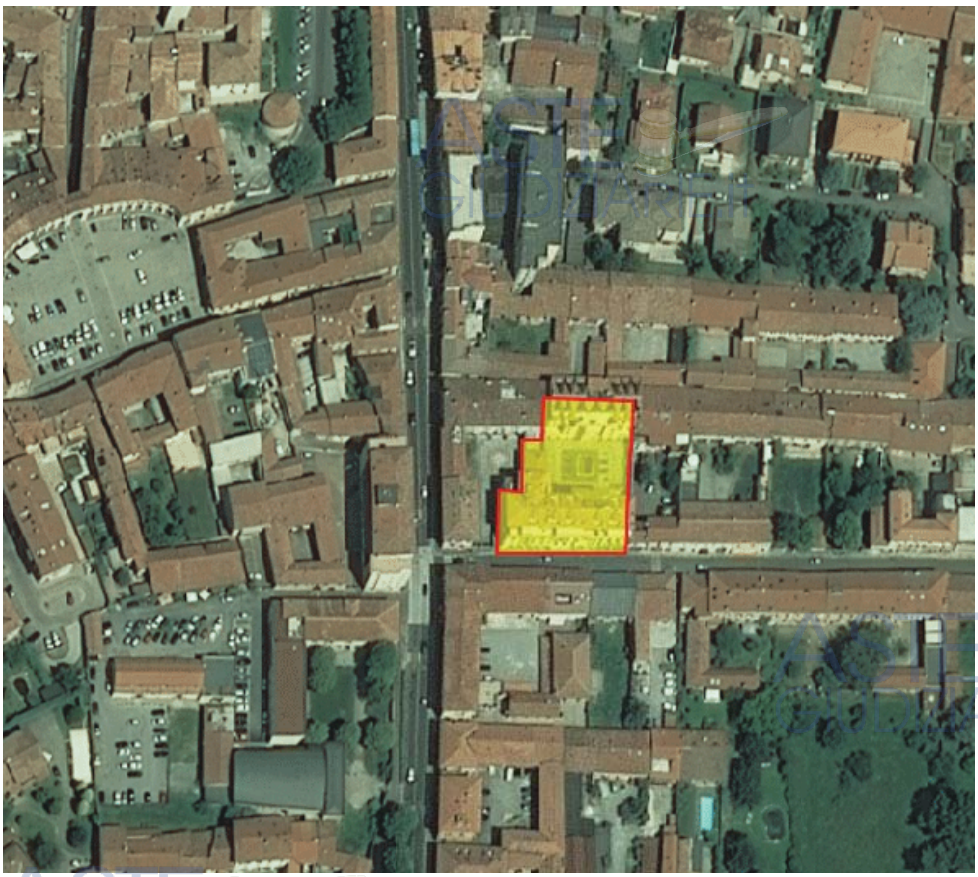
☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Mappa geografica



☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[3]

☒ Residenziale

☐ Direzionale[4]

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[5]
☐ Sportiva
☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare**[6]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[7]
☐ ristrutturato[8]
☒ seminuovo[9]
☐ usato[10]
☐ rudere[11]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[12]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☒ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[13]

☒ appartamenti n. 2 staggiti (complessivi 34)
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[14])
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☒ autorimessa (garage/box) n. 3 staggite (61 complessive)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ scuola materna

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Caratteristiche generali dell'immobile

☒ Struttura in elevazione	: muratura e c.a.
☒ Solai	: lastral nei piani interrati e latero – cemento nei piani soprastanti
☒ Copertura	: tetto a falde e terrazze
☒ Murature perimetrali	: muratura in laterizio
☒ Divisori tra unità	: laterizio
☒ Infissi esterni	: Alluminio al piano terra ed in legno ai piani soprastanti
☒ Infissi interni	: legno con specchiature in vetro
☒ Pavimenti e rivestimenti	: parquet e grès negli alloggi e grès sulle terrazze
☒ Impianto riscaldamento	: autonomo a pavimento
☒ Impianto raffrescamento	: autonomo
☒ Impianto sanitario	: autonomo sanitari in ceramica
☒ Impianto gas	: metano
☒ Impianto elettrico	: ad incasso
☒ Impianto allarme	: ad incasso ed esterno
☒ Finiture esterne	: intonaco
☒ N. totale piani	: 4 fuori terra + 2 interrati

☒ **Dimensione**[15]
☐ Piccola
☒ Media
☒ Grande

2. Audit documentale e Due Diligence[16]

2.1 Documentazione edilizia – urbanistica[17]

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 :

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

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☐ Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 : costruito nel

Titoli autorizzativi esaminati

☒ - Permesso di Costruire n. PE/163/2004 del 27.08.2004 – P.E. 163/2004;

☒ - Permesso di Costruire n. PE/114/2006 del 26.05.2006 - P.E. 114/2006 in variante al PdC n. PE/163/2004 del 27.08.2004;

☒ Certificato Abitabilità ☐ Assente
Richiesta di agibilità (pratiche edilizie 163/04 – 114/06 prot. 28534 del 07.09.2006
Rilasciato Certificato di Agibilità P.A. 85/2006 prot. 6787 in data 01.03.2007

Opere strutturali

☒ - Denuncia cementi armati prot. 413 del 07.05.2004

☒ - Certificato di collaudo statico del 30.05.2006

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Centro storico Classificazione "A8 Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico"
☒ Convenzione Urbanistica	☐ Si: ☒ Non reperita negli atti visionati
☒ Cessioni diritti edificatori	☒ No ☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici	☒ No ☐ Si se Si quali

2.2 Verifica della titolarità[18]

Titolo di provenienza a favore di Rovato Prima srl contro Immobiliare FBE srl per gli immobili identificati catastalmente al NCT fg 5 mapp 484 sub 29-36-38-39-40

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Caliendo Stefano
- Data atto : 09/05/2003
- Repertorio : 48694
- Raccolta : 10395

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 30/05/2003 n° 26154 reg. gen. e 16278 reg. part.

Titolo di proprietà (nuda proprietà) a favore di OMISSIS **e** OMISSIS **contro** OMISSIS **per gli immobili identificati catastalmente al NCT fg 5 mapp 484 sub 29-38-39-40**

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : De Negri Tommaso
- Data atto : 15/05/2017
- Repertorio : 4734
- Raccolta : 3805
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 05/06/2017 n° 24730 reg. gen. e 14901 reg. part.

Titolo di proprietà (usufrutto) a favore di OMISSIS OMISSIS **e** OMISSIS **contro Rovato Prima srl per gli immobili identificati catastalmente al NCT fg 5 mapp 484 sub 29-38-39-40**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Lera Enrico
- Data atto : 26/03/2007
- Repertorio : 32781
- Raccolta : 7081
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 03/04/2007 n° 19554 reg. gen. e 11606 reg. part.

Titolo di proprietà a favore di OMISSIS **e** OMISSIS **contro Rovato Prima srl per l'immobile identificato catastalmente al NCT fg 5 mapp 484 sub 36**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Lera Enrico
- Data atto : 21/03/2007
- Repertorio : 32748
- Raccolta : 7058
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 29/03/2007 n° 18600 reg. gen. e 11033 reg. part.

☒ Quota di proprietà
☒ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota

☒ Usufrutto
☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà
☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

☒ Servitù
☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù apparenti:

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☒ Vincoli	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Oneri	☐ No ☒ Si Spese catastali, edilizie e condominiali
☒ Pesi	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Gravami	☒ No ☐ Si se Si quali

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

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 4321 reg. gen. 19555 in data 03/04/2007, notaio Lera Enrico atto notarile rep. n. 32782/7082 del 26/03/2007 OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS c.f. BGGLSN81E03C618A, a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA spa con sede in Brescia c.f. 03374340176 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-38-39-40, per un importo complessivo di €. 630.000,00.

Comunicazioni:

Comunicazione n. 2057 del 30/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/03/2016.

Cancellazione totale eseguita in data 27/04/2016.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 146 reg. gen. 728 in data 12/01/2010, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 64446/15379 del 30/12/2009 contro OMISSIS, OMISSIS c.f. BRNLNT50E58B157A, a favore di BANCA VALSABBINA spa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sull'immobile identificato catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 36, per un importo complessivo di €. 280.000,00.

- Annotazione n. 2496 del 30/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 10661 reg. gen. 56356 in data 05/12/2022, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 4819/2022 del 25/11/2022 contro OMISSIS, a favore di BANCA VALSABBINA scpa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40, per un importo complessivo di €. 95.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 10662 reg. gen. 56357 in data 05/12/2022, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 4819/2022 del 25/11/2022 contro OMISSIS, a favore di BANCA VALSABBINA scpa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40, per un importo complessivo di €. 166.000,00.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 2264 reg. gen. 3263 in data 27/01/2023, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 12005 del 03/01/2023 contro OMISSIS, OMISSIS a favore di INTESA SANPAOLO spa con sede in Torino c.f. 00799960158 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40 e fg. 4 mapp. 408 sub 18,6.

4. 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
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
La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Condizioni limitative
Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[19] *(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

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[20] con nr. 4 comparabili
- ☐ Sistema di Stima[21]
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione[22]
- ☐ Analisi di regressione semplice[23] con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[24]
- ☐ Capitalizzazione diretta[25]
- ☐ Capitalizzazione finanziaria[26]
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato[27]

☐ Dei costi [28]

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

5. Identificazione del LOTTO N° 1 Fabbricati - mapp. 484 sub. 29 (alloggio) e sub. 39-40 (autorimesse)

5.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ALLOGGIO AL PIANO TERZO ED AUTORIMESSE AL PIANO 1^ INTERRATO

DATO IMMOBILIARE[29]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[30]**:** L'unità immobiliare residenziale si trova al terzo piano del fabbricato, munito di ascensore, sito in via XX settembre, 9. Si accede al vano scale/ascensore dal porticato comune lungo la via XX settembre.

Si accede all'alloggio immettendosi in un ampio ingresso formante locale unico con il soggiorno per una superficie complessiva di circa 65 mq e con accesso all'ampia terrazza di mq 38 con affaccio su via XX settembre.

In prossimità dell'ingresso vi è la cucina con superficie di circa 16 mq. Dal soggiorno si accede alla camera matrimoniale di mq. 17 circa ed alla rimanente zona notte formata da una camera singola di 20 mq, un bagno di 7.5, mq un guardaroba di 5 mq e un piccolo ripostiglio. Dalla camera singola e dal bagno si accede ad una piccola terrazza di 5 mq.

Attualmente l'alloggio è stato unito mediante la formazione di una apertura che collega i due soggiorni dei due alloggi all'unità adiacente rappresentata dal sub. 36 anch'esso staggito. La fusione non è stata regolarizzata urbanisticamente, si dovrà provvedere alla chiusura della porta interna di collegamento e alla delimitazione delle terrazze tra gli alloggi in quanto attualmente non hanno alcuna demarcazione.

L'altezza dei locali è di 2.70 ml tranne l'ingresso che ha un'altezza pari a 2.50 ml.

Le autorimesse sono situate al piano interrato con accesso da via XX settembre, 9, mediante la rampa che immette nel corsello. Attualmente le due autorimesse sono adiacenti e non sono separate ne tra di loro ne dall'autorimessa identificata con il sub. 38 (anch'essa staggita), formando un locale unico. Si dovrà provvedere alla separazione tra le autorimesse (sub 39-40) abbinate alla presente unità con l'autorimessa (sub. 38) abbinata all'unità immobiliare identificata con il sub. 36. Le autorimesse hanno altezza pari a 2.70 ml. Tale alloggio è munito anche di cantina avente superficie pari a circa 10.5 mq ed altezza di 2.70 ml.

Le finiture sono medio alte, sia quelle interne che quelle delle facciate e terrazza.

Identificazione catastale[31]

☒ Comune Censuario	Rovato (Bs)
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati
☒ Identificativo	☒ Sezione NCT ☒ Foglio 5 ☒ Particella 484 ☒ Subalterno 29 (appartamento) – 39-40 (autorimesse)
Confini	Indicare i confini catastali appartamento sub. 29 ☒ Nord affaccio su cortile interno comune ☒ Sud affaccio su via XX Settembre ☒ Est altre unità immobiliari e vano scale ☒ Ovest altra unità immobiliare e vano scale ☒ sopra altre unità immobiliari ☒ sotto altre unità immobiliari

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Indicare i confini catastali cantina sub. 29
☒ Nord corsello comune
☒ Sud altra unità immobiliare e disbrigo comune
☒ Est corsello e rampa comuni
☒ Ovest altra unità immobiliare
☒ sopra altre unità immobiliari
☒ sotto androne comune

Indicare i confini catastali autorimessa sub. 39
☒ Nord corsello comune
☒ Sud altra unità immobiliare
☒ Est altra unità immobiliare
☒ Ovest altra unità immobiliare
☒ sopra altre unità immobiliari
☒ sotto altre unità immobiliari

Indicare i confini catastali autorimessa sub. 40
☒ Nord corsello comune
☒ Sud altra unità immobiliare
☒ Est altra unità immobiliare
☒ Ovest corsello comune
☒ sopra altre unità immobiliari
☒ sotto altre unità immobiliari

Consistenza

☒ Rilievo — ☒ Interno / ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco — ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo — 05 maggio 2023

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

Criterio di misurazione

☒ SEL[32] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[33] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[34] - 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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Calcolo superfici

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale	142,00	1,00	142,00
Terrazze	48,00	0,30	14,40
Cantina	12,20	0,40	4,88
Autorimessa	37,50	0.50	18.75
Superficie commerciale			**180,03**

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[35] terzo (alloggio) 1^ interrato (cantina ed autorimesse)

☒ Ascensore[36]
- ☒ Presente comune
- ☐ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore

☒ N. servizi[37] 1
- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☐ Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
- ☒ Presente
- ☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo

Alimentazione:
- ☒ metano
- ☐ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

	Elementi radianti ☒ radiatori in alluminio (termo arredo solo nei bagni) ☒ a pavimento in tutti i locali ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente
	Se presente indicare se ☐ Totale ☒ Parziale:
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: ACS ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[38]	☐ Minimo[39] ☐ Medio[40] ☒ Massimo[41]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[42]	☐ Minimo[43] ☐ Medio[44] ☒ Massimo[45]
☒ **Classe energetica**	☐ Classe energetica; ☒ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia ☐ Immobile non dotato di impianto termico.
☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**[46]	☐ Minimo[47] ☒ Medio[48] ☐ Massimo[49]
☒ **Luminosità dell'immobile**[50]	☐ Minimo[51] ☐ Medio[52] ☒ Massimo[53]

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☒ **Panoramicità dell'immobile**[54]	☐ Minimo[55] ☒ Medio[56] ☐ Massimo[57]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [58]	☐ Minimo[59] ☒ Medio[60] ☐ Massimo[61]
☒ **Finiture dell'immobile**[62]	☐ Minimo[63] ☒ Medio[64] ☐ Massimo[65]

5.2 Audit documentale e Due Diligence[66]

5.2a Legittimità edilizia – urbanistica[67]

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Alloggio:

- fusione con altra unità immobiliare;

- formazione di controsoffittatura ingresso

- autorimesse non delimitate da tramezzature

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- sulla terrazza è presente una copertura con struttura leggera in ferro e soprastante telo in PVC.

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

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la sanatoria sono presumibilmente pari ad **€. 2.000,00** compresa IVA.

Oltre ai costi di chiusura dell'attuale apertura che unisce i due alloggi e la delimitazione delle autorimesse per un costo di circa **€. 2.500,00**. Si precisa che l'importo riferito alle delimitazione degli alloggi (chiusura apertura e delimitazione terrazze) e delle autorimesse sono state calcolate in quota parte.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

5.2b Rispondenza catastale[68]

Immobili identificati in mappa alla sez. NCT Foglio 5 particella 484
- sub. 29 - cat. A/2 - classe 5 - cons. 7,5 vani - sup. tot. 156 mq, escl. aree scop. 146 mq. - rend. €. 581,01 - via XX settembre snc - P. S1-3^
- sub. 39 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 15 mq - sup. tot. 16 mq, - rend. €. 33,31 - via XX settembre snc - P. S1
- sub. 40 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 16 mq - sup. tot. 17 mq, - rend. €. 35,53 - via XX settembre snc - P. S1

Documentazione visionata
☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
☒ Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata
☐ Visura storica Catasto Terreni
☒ Visura storica Catasto Fabbricati
☒ Scheda catastale
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☒ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Tipo Mappale
☐ Tipo Frazionamento
☐ Altro ________________________________

Data verifica catastale: 21.03.2023;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Formazione di controsoffittatura nell'alloggio e unione delle 2 autorimesse.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad **€ 1.000,00** compreso IVA, diritti e varie.

5.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato dagli esecutati

5.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente[69]

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia e ripristini pari ad €. 4.500,00 (€. 2.000,00+€. 2.500,00)
- spese per accatastamento pari ad €. 1.000,00
- spese condominiali arretrate pari ad €. 988,97 (situazione al 8 maggio 2023)

5.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 5 particella 484
- sub. 29 - cat. A/2 - classe 5 - cons. 7,5 vani - sup. tot. 156 mq, escl. aree scop. 146 mq. - rend. €. 581,01 - via XX settembre snc - P. S1-3^
- sub. 39 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 15 mq - sup. tot. 16 mq, - rend. €. 33,31 - via XX settembre snc - P. S1
- sub. 40 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 16 mq - sup. tot. 17 mq, - rend. €. 35,53 - via XX settembre snc - P. S1

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 317'500,00 diconsì Euro trecentodiciassettemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 279'000,00 diconsi Euro duecentosettantanovemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

5. Identificazione del LOTTO N° 2 Fabbricati - mapp. 484 sub. 36 (alloggio) e sub. 38 (autorimessa)

5.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ALLOGGIO AL PIANO TERZO ED AUTORIMESSA AL PIANO 1^ INTERRATO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'unità immobiliare residenziale si trova al terzo piano del fabbricato, munito di ascensore, sito in via XX settembre, 9. Si accede al vano scale/ascensore dal porticato comune lungo la via XX Settembre.
Si accede all'alloggio immettendosi direttamente nel soggiorno avente superficie di circa 42 mq dalla quale ci si immette nell'ampia terrazza avente superficie di mq 36 con affaccio su via XX settembre.
In prossimità dell'ingresso si accede alla zona notte mediante un disbrigo che conduce alle due camere rispettivamente di 17.5 e 9 mq oltre all'ampio bagno di 22 mq munito di vasca idromassaggio e doccia.
Attualmente l'alloggio è stato unito all'unità adiacente rappresentata dal sub. 29 anch'essa staggita mediante la formazione di una apertura che collega i due soggiorni dei due alloggi. La fusione non è stata regolarizzata urbanisticamente, si dovrà provvedere alla chiusura della porta interna e alla delimitazione delle terrazze in quanto attualmente non hanno alcuna demarcazione.
L'altezza dei locali è di 2.70 ml tranne il disbrigo che ha un'altezza pari a 2.50 ml.
L'autorimessa è situata al piano interrato al quale si accede da via XX settembre, 9, si percorre la rampa che immette nel corsello e si raggiungono le autorimesse. Attualmente l'autorimesse è unita alle alltre due autorimesse identificate con i sub 39-40 formanti un locale unico. Si dovrà provvedere alla suddivisione delle autorimesse realizzando una parete divisoria tra il sub 28 e il sub 39. L'autorimessa ha altezza pari a 2.70 ml.
L'alloggio è munito anche di cantina avente superficie pari a circa 8 mq.
Le finiture sono medio alte, sia quelle interne che quelle delle facciate e terrazza.
N.B. Essendo l'alloggio unito all'unità immobiliare identificata con il sub 29, il soggiorno dell'unità in oggetto non è munito di zona cottura e non è stato possibile, vista la presenza di mobili, accertare la presenza degli allacci e scarichi del lavandino ed elettrodomestici.

Identificazione catastale

☒ Comune Censuario	Rovato (Bs)
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati
☒ Identificativo	☒ Sezione NCT ☒ Foglio 5 ☒ Particella 484 ☒ Subalterno 36 (appartamento) – 38 (autorimessa)
Confini	Indicare i confini catastali appartamento sub. 36 ☒ Nord vano scale e altra unità immobiliare ☒ Sud affaccio su via XX Settembre ☒ Est altre unità immobiliari ☒ Ovest altra unità immobiliare ☒ sopra altre unità immobiliari ☒ sotto altre unità immobiliari

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Indicare i confini catastali cantina sub. 36
☒ Nord altra unità immobiliare
☒ Sud altra unità immobiliare
☒ Est corridoio comune
☒ Ovest altra unità immobiliare/terrapieno
☒ sopra altra unità immobiliare
☒ sotto corsello

Indicare i confini catastali autorimessa sub. 38
☒ Nord corsello comune
☒ Sud altre unità immobiliari
☒ Est altra unità immobiliare e corsello
☒ Ovest altra unità immobiliare
☒ sopra altre unità immobiliari
☒ sotto altre unità immobiliari e androne comune

Consistenza

☒ Rilievo ☒ Interno ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo 05 maggio 2023

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale	104,00	1,00	104,00
Terrazze	36,00	0,30	10,80
Cantina	10,00	0,40	4,00
Autorimessa	19,30	0.50	9.65
Superficie commerciale			**128,45**

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

☒ Livello di piano terzo (alloggio) 1^ interrato (cantina ed autorimessa)

☒ Ascensore ☒ Presente comune

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☐ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore

☒ N. servizi 1

☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☒ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☐ Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti
☒ radiatori in alluminio (termo arredo solo nel bagni)
☒ a pavimento in tutti i locali
☐ aria

☒ Condizionamento

☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare se
☐ Totale
☒ Parziale:

☒ Elettrico

☒ Presente: ad incasso
☐ Assente

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☒ Idraulico	☒ Presente: ACS ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo
☒ **Manutenzione unità immobiliare**	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo
☒ **Classe energetica**	☐ Classe energetica; ☒ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia ☐ Immobile non dotato di impianto termico.
☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☒ **Luminosità dell'immobile**	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo
☒ **Panoramicità dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☒ **Funzionalità dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☒ **Finiture dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

5.2 Audit documentale e Due Diligence

5.2a Legittimità edilizia – urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Alloggio:

- accorpa,emto della presente unità immobiliare con l'alloggio identificato con il sub. 29
- formazione di controsoffittatura disbrigo
- manca la tramezza di delimitazione dell'autorimessa con quella adiacente identificata con il sub 39
- sulla terrazza è presente una copertura con struttura leggera in ferro e soprastante telo in PVC.

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

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la sanatoria sono presumibilmente pari ad **€. 2.000,00** compresa IVA.

Oltre ai costi di chiusura dell'attuale apertura che unisce i due alloggi e la delimitazione delle autorimesse per un costo di circa **€. 2.500,00**. Si precisa che l'importo riferito alle delimitazione degli alloggi (chiusura apertura e delimitazione terrazze) e delle autorimesse sono state calcolate in quota parte.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

5.2b Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa alla sez. NCT Foglio 5 particella 484
- sub. 36 - cat. A/2 - classe 5 - cons. 4,5 vani - sup. tot. 115 mq, escl. aree scop. 107 mq. - rend. €. 348,61 - via XX settembre snc - P. S1-3^
- sub. 38 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 16 mq - sup. tot. 17 mq, - rend. €. 35,53 - via XX settembre snc - P. S1

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
☒ Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale: 21.03.2023;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☒ No, perché

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☐ Si ed i costi per la pratica di variazione catastale

5.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato dagli esecutati

5.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia e ripristini pari ad €. 4.500,00 (€.2.000,00+€.2.500,00)

- spese condominiali arretrate pari ad €. 1.057,27 (situazione al 8 maggio 2023)

5.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 5 particella 484
- sub. 36 - cat. A/2 - classe 5 - cons. 4,5 vani - sup. tot. 115 mq, escl. aree scop. 107 mq. - rend. €. 348,61 - via XX settembre snc - P. S1-3^
- sub. 38 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 16 mq - sup. tot. 17 mq, - rend. €. 35,53 - via XX settembre snc - P. S1

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 225'600,00 diconsì Euro duecentoventicinquemilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 195'000,00 diconsi Euro centonovantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

6. Inquadramento degli immobili siti in corso Silvio Bonomelli n. 75/77

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia	:	Brescia
☒ Comune	:	Rovato Cap 25038
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via e n. civico	:	Corso Silvio Bonomelli n. 75-77

Zona

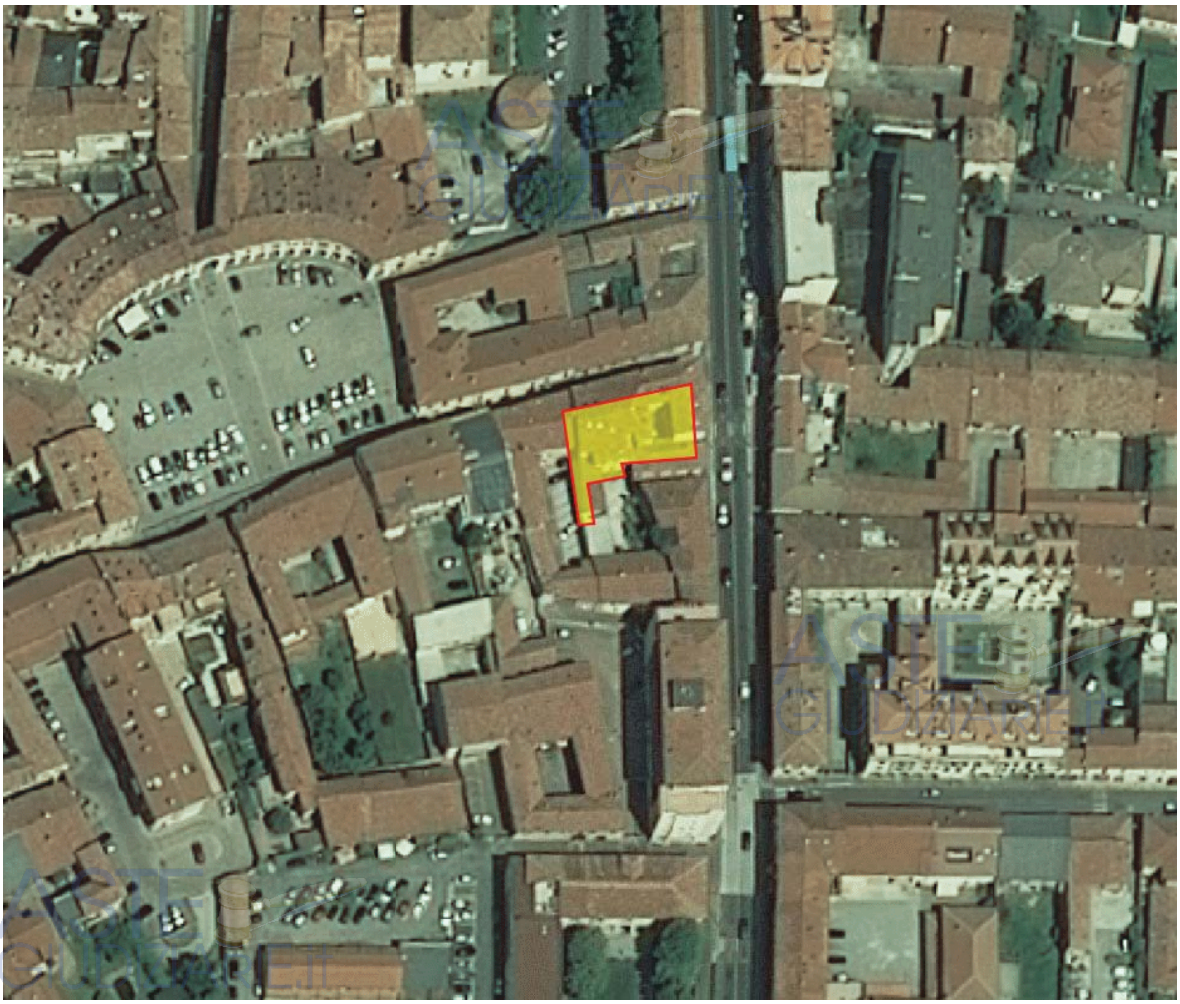
☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Mappa geografica



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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

☐ Residenziale
☐ Direzionale
☒ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare**

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo
☐ ristrutturato
☒ seminuovo
☐ usato
☐ rudere

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio con accesso autonomo

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

☒ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

☐ appartamenti
☒ negozio n. 2 staggiti
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ scuola materna

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Caratteristiche generali dell'immobile

☒ Struttura in elevazione	: muratura pietra e c.a.
☒ Solai	: latero – cemento e a volta
☒ Copertura	: tetto a falde
☒ Murature perimetrali	: muratura - tamponamento
☒ Divisori tra unità	: laterizio
☒ Infissi esterni	: Alluminio con inferiate
☒ Infissi interni	: legno e alluminio
☒ Pavimenti e rivestimenti	: mattoni vecchi in tutti i locali, ceramica nei bagni
☒ Impianto riscaldamento	: autonomo con pompe di calore
☒ Impianto raffrescamento	: autonomo
☒ Impianto sanitario	: autonomo, sanitari in ceramica
☒ Impianto gas	: metano
☒ Impianto elettrico	: ad incasso
☒ Impianto allarme	: ad incasso
☒ Finiture esterne	: intonaco
☒ N. totale piani	: 3+1 fuori terra + interrato

☒ **Dimensione**[70] ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande

7. Audit documentale e Due Diligence

7.1 Documentazione edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 :

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

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

☐ Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 : costruito nel

Titoli autorizzativi esaminati

☒ - Concessione Edilizia n. 38 rilasciata il 03.05.1978 - P.E. 25/78 (ristrutturazione interna)

☒ - Autorizzazione Edilizia n. 32/88 rilasciata il 01.03.1988 P.E. 233/87 (risanamento igienico edilizio e conservativo opere di manutenzione straordinaria)

☒ - Comunicazione opere interne ex art. 26 legge 47/85 prot. 14172 del 10.12.1991 (opere interne)

☒ - Comunicazione opere interne ex art. 26 legge 47/85 prot. 6116 del 20.05.1992 (opere interne)

☒ - Autorizzazione Edilizia n. 128/92 rilasciata il 09.07.1992 P.E. 112/92 (sostituzione portoncini con cancellate)

☒ - Concessione Edilizia n. 347 rilasciata il 25.02.1999 - P.E. 347 (ristrutturazione con riordino di facciata)

☒ - Concessione Edilizia n. 204 rilasciata il 14.09.1999 - P.E. 204 (variante alla C.E. n. 347 del 25.02.1999)

☒ - DIA prot. n. 29850 del 19.10.2004 - P.E: 357/2004 (modifica vetrina esistente)

☒ - Comunicazione di inizio attività edilizia libera prot. n. 5201/2011 del 17.02.2011 (manutenzione straordinaria facciate)

☒ Certificato Abitabilità ☐ Assente

- Richiesta di agibilità in data 05.08.1982. Rilasciata il 21 novembre 1983 dal Sindaco del comune di Rovato
- Richiesta di agibilità prot. 17719 in data 07.09.2000.

Opere strutturali

☒ - Denuncia cementi armati prot. 5927 del 22.02.1980

☒ - Certificato di collaudo statico prot. 5927 del 12.11.1981 (Genio Civile di Brescia)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Centro storico CLASSIFICAZIONE Categoria A4 – Edifici tipo logicamente riconoscibili moderatamente alterati (NTA art. 25.4)
☒ Convenzione Urbanistica	☐ Si:
	☒ No
☒ Cessioni diritti edificatori	☒ No

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici	☒ No ☐ Si se Si quali

7.2 Verifica della titolarità

Titolo di proprietà a favore di OMISSIS **contro** OMISSIS **per l'immobile identificato catastalmente fg 36 mapp 5013 sub 6 (ora NCT fg 4 mapp 408 sub 6)**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Durante Francesco
- Data atto : 18/05/1987
- Repertorio : 36773
- Raccolta : 15009
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 20/05/1987 n° 13036 reg. gen. e 9066 reg. part.

Titolo di proprietà a favore di OMISSIS **e** OMISSIS **contro** OMISSIS **per l'immobile identificato catastalmente fg 36 mapp 5013 sub 8-9 (ora NCT fg 4 mapp 408 sub 18 parte)**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Durante Francesco
- Data atto : 16/05/1985
- Repertorio : 34028
- Raccolta : 13372
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 22/05/1985 n° 9914 reg. gen. e 7086 reg. part.

Titolo di proprietà a favore di OMISSIS **e** OMISSIS **contro Gastronomia Rovatese di Legina Carlo e C snc per l'immobile identificato catastalmente fg 36 mapp 5013 sub 3 (ora NCT fg 4 mapp 408 sub 18 parte)**

- Tipo di atto : Divisione
- Notaio : Durante Francesco
- Data atto : 14/03/1985
- Repertorio : 33837
- Raccolta : 13278
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 25/03/1985 n° 6138 reg. gen. e 4407 reg. part.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Titolo di proprietà a favore di OMISSIS e OMISSIS **contro Gastronomia Rovatese di Legina Carlo e C snc per l'immobile identificato catastalmente fg 36 mapp 5013 sub 3 (ora NCT fg 4 mapp 408 sub 18 parte)**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Durante Francesco
- Data atto : 14/03/1985
- Repertorio : 33836
- Raccolta : 13277
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 25/03/1985 n° 6137 reg. gen. e 4406 reg. part.

☒ Quota di proprietà
☒ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota

☒ Usufrutto
☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà
☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

☒ Servitù
☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù apparenti:

☒ Vincoli
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Oneri
☐ No
☒ Si Spese catastali, edilizie e condominiali

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

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

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 7708 reg. gen. 31979 in data 04/07/2003, notaio Durante Francesco atto notarile rep. n. 54686 del 03/07/2007 contro OMISSIS, a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA spa con sede in Brescia c.f. 03374340176 gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 36 mapp. 5013 sub. 6 (ora NCT fg 4 mapp 408 sub 6), per un importo complessivo di €. 1.080.000,00.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 422 reg. gen. 2808 in data 25/01/2023, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 5201/2022 del 20/12/2022 contro OMISSIS, a favore di BANCA VALSABBINA scpa con sede in Vestone c.f. 00283510170 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40 e fg. 4 mapp. 408 sub 18 e 6, per un importo complessivo di €. 95.000,00.

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 2264 reg. gen. 3263 in data 27/01/2023, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 12005 del 03/01/2023 contro OMISSIS, OMISSIS a favore di INTESA SANPAOLO spa con sede in Torino c.f. 00799960158 gravante sugli immobili identificati catastalmente al NCT fg. 5 mapp. 484 sub. 29-36-38-39-40 e fg. 4 mapp. 408 sub 18 e 6.

9. 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
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:

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

"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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[71] *(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

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

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

10. Identificazione del LOTTO N° 3 Fabbricati - mapp. 408 sub. 6 e 18 (negozi)

10.1 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

NEGOZI AL PIANO TERRA

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: Le due unità immobiliari si trovano lungo la via principale che attraversa il comune di Rovato da sud verso nord.
Attualmente le due unità formano un unico negozio di ottica ed oreficeria, che per la distribuzione interna dei locali e la dislocazione dei servizi igienici (entrambi nel sub. 18) risulta essere conveniente considerarlo come unico lotto.
Da un piccolo portichetto si accede all'unico ingresso centrale a bussola che conduce nel vano principale avente superficie di circa 70 mq; dallo stesso locale ci si immette in un ambiente di vendita di cira 45 mq ed in ripostiglio all'interno del quale si trova una scala a chiocciola che conduce nella cantina sottostante. Sono presenti altri due locali di vendita oltre ad ul laboratorio ed in ufficio.
Completano l'unità immobiliare un bagno con relativo antibagno ed un secondo bagno adibito a ripostiglio.
Nel piano interrato si trova un'altra cantinola raggiungibile dalla scala posta nella zona centro sud dell'unità immobiliare.
I locali sono parzialmente controsoffittati con cartongesso e perline. Tutti i locali di vendita sono muniti di ampie vetrine.

Identificazione catastale

☒ Comune Censuario	Rovato (Bs)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	4
	☒ Particella	408
	☒ Subalterno	6-18 (negozio)

Confini

Indicare i confini catastali negozi sub. 6-18

☒ Nord	affaccio su via Ricchino
☒ Sud	altra unità immobiliare
☒ Est	affaccio su corso Bonomelli
☒ Ovest	altra unità immobiliare
☒ sopra	altra unità immobiliare
☒ sotto	terrapieno

Indicare i confini catastali cantine sub. 6-18

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	terrapieno
☒ Est	terrapieno

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

☒ Ovest	terrapieno
☒ sopra	negozio stessa proprietà
☒ sotto	terrapieno

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	05 maggio 2023

☐ Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale	311,00	1,00	311,00
Portico	28,00	0,25	7,00
Cantine	45,00	0,25	11,25
Superficie commerciale			**329,25**

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

☒ Livello di piano: terra (negozio) interrato (cantina)

☒ N. servizi

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo 2
- ☐ Bidet
- ☐ Doccia
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☐ Vetustà del bagno

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti
☒ radiatori in alluminio (termo arredo solo nei bagni)
☐ a pavimento in tutti i locali
☒ aria

☒ Condizionamento

☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare se
☐ Totale
☒ Parziale:

☒ Elettrico

☒ Presente: ad incasso
☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: ACS
☐ Assente

☒ **Manutenzione fabbricato**

☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[72]

☐ Minimo
☒ Medio

Geom. Tommaso Bianchetti *– Via Del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)*
Tel: 0302680173 e-mail: tommaso.bianchetti@tiscali.it

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

	☐ Massimo
☒ **Classe energetica**	☐ Classe energetica; ☒ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia ☐ Immobile non dotato di impianto termico.
☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo
☒ **Luminosità dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☒ **Panoramicità dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☒ **Funzionalità dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☒ **Finiture dell'immobile**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

10.2 Audit documentale e Due Diligence

10.2a Legittimità edilizia – urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- formazione di nuove tramezzature interne

- spostamenti di tramezzature interne;

- formazione di controsoffittature.

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la sanatoria sono presumibilmente pari ad **€. 3.000** compresa IVA.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

10.2b Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 4 particella 408
- sub. 6 - cat. C/1 - classe 8 - cons. 60 mq - sup. tot. 78 mq - rend. €. 963,71 - Corso Silvio Bonomelli, 75-77 - P. T.
- sub. 18 - cat. C/1 - classe 7 - cons. 191mq - sup. tot. 246 mq - rend. €. 2.663,78 - Corso Silvio Bonomelli, 75-77 - P. T.

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio

☒ Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

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

Data verifica catastale: 21.03.2023;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Modeste modifiche interne e diversa altezza dei locali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad **€ 650,00** compreso IVA, diritti e varie.

10.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato occupato dagli esecutati

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno:
- ☐ Rata:
- ☐ Durata:
- ☐ Scadenza contratto:
- ☐ Registrato:

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

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

☐ Si

☐ No se No perché

10.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia pari ad €. 3.000,00
- spese per accatastamento pari ad €. 650,00
- spese condominiali arretrate pari ad €. 2.059,12 (situazione al 03 maggio 2023)

10.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sez. NCT Foglio 4 particella 408

- sub. 6 - cat. C/1 - classe 8 - cons. 60 mq - sup. tot. 78 mq - rend. €. 963,71 - Corso Silvio Bonomelli, 75-77 - P. T.
- sub. 18 - cat. C/1 - classe 7 - cons. 191mq - sup. tot. 246 mq - rend. €. 2.663,78 - Corso Silvio Bonomelli, 75-77 - P. T.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 422.000,00 diconsì Euro quattrocentoventiduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 372'000,00 diconsi Euro trecentosettantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

11. Fasi, accertamenti e date delle indagini

-Nomina CTU da parte del tribunale: 07/03/2023

-Conferimento incarico: 21/03/2023

-Verifica catastale sito web Agenzia delle Entrate: 21/03/2022

-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 05/05/2023

-Accesso atti Comune di Rovato: 28/04/2023

-Verifica ipotecarie sito web Agenzia delle Entrate: 22 e 23 marzo 2023

12. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4089
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

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato ne 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: 10 maggio 2023

13. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie e relazione notarile (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Estratto PGT e documentazione autorizzazioni edilizie (allegato D)
5. Documentazione fotografica (Allegato E)
6. Planimetrie di rilievo (allegato F)
7. Spese condominiali arretrate (allegato G)
8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato H)

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

14. Note di riferimento

[1] *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*
- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

[2] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[3] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[4] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[5] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[6] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[7] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[8] *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili*
nuovi.

[9] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[10] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[11] *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

[12] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[13] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[14] *Loft: può essere anche un attico.*

[15] *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

[16] *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

[17] *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta,licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

[18] Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:
- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

[19] Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.
La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:
- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[20] Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

[21] Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

[22] Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

[23] Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

[24] Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

[25] Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

[26] *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

[27] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

[28] *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

[29] *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

[30] *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

[31] *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

[32] *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

[33] *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*

[34] *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*

[35] *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

[36] *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

[37] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[38] *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[39] *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

[40] *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

[41] *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

[42] *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti*

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

[43] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[44] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[45] *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

[46] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[47] *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

[48] *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*
[49] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[50] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[51] *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

[52] *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

[53] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[54] *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[55] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[56] *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

[57] *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

[58] *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[59] *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce*
lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

[60] *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

[61] *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

[62] *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

[63] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[64] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[65] *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

[66] *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

[67] *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*
- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta,licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali
Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

[68] *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

[69] *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*
- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
- che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

[70] *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

[71] *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*
La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:
- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

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

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f