

GEOMETRA CELLI STEFANO

**"TRIBUNALE DI BRESCIA"**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 775/2016

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:

ESECATI:

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:

VIA MALTA, 12/E - 25124 BRESCIA  
stefano.cell@geopec.it - Cell. +39 3387703233 - Fax +39 030 2055932  
C.F. CLLSFN74C27H501Z - P.IVA 03598560179  
ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n.4625

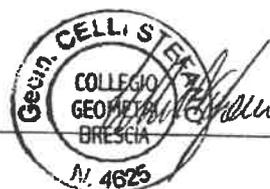


## GEOMETRA CELLI STEFANO

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. STEFANO CELLI  
VIA MALTA, 12/E, 25124 BRESCIA  
Ordine dei Geometri della provincia di Brescia n. 4625  
cell. 3387703233 fax. 0302055932  
email: stefano.cell@geopec.it

Timbro e firma



DATE:

NOMINA DELL'ESPERTO:	09 FEBBRAIO 2017
CONFERIMENTO D'INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:	22 FEBBRAIO 2017
UDIENZA:	07 LUGLIO 2017

VIA MALTA, 12/E - 25124 BRESCIA  
stefano.cell@geopec.it - Cell. +39 3387703233 - Fax +39 030 2055932  
C.F. CLLSFN74C27H501Z - P.IVA 03598560179  
ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n.4625



## Premessa

L'incarico conferito viene svolto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..  
In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, in data 27.02.2017, ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le attività di seguito riportate:

- 19.04.2017: Deposito richiesta accesso agli atti - comune di Rezzato
- 19.04.2017: Invio comunicazione alle Parti per concordare la data del sopralluogo.
- 19.04.2017: Ispezioni presso Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile.
- 04.05.2017: Sopralluogo unità immobiliari alla presenza dell'esecutato;  
Ispezioni presso Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile.
- 07.06.2017: Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Rezzato.

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto alla verifica riguardo la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore precedente ed aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di cui si riportano le risultanze:

- |   |    |
|---|----|
| 1) Atto di precetto   | si |
| 2) Atto di pignoramento immobiliare                           | si |
| 3) Elenco creditori iscritti con domicilio                    | no |
| 4) Estratto di mappa, certificati di destinazione urbanistica | no |
| 5) Certificato catastale                                      | no |
| 6) Certificato ipotecario                                     | no |
| 7) Certificato storico ventennale                             | no |
| 8) Certificato notarile (sostituisce i punti 5,6 e 7)         | si |

Il giorno 04/05/2017 alle ore 15.30, alla presenza dell'esecutato, ho effettuato un rilievo fotografico e un controllo formale degli immobili, confrontandoli con gli elaborati grafici in mio possesso precedentemente richiesti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.

Non è stato possibile visionare la casa attualmente abitata dal figlio dell'esecutato (sub. 14 e 15), in quanto in viaggio di lavoro all'estero.



### Identificazione dei beni

I beni immobili sono siti in Provincia di Brescia, nel Comune di Rezzato e si trovano in via G. B. Scalabrini al n.8 - 10 - 12 - 14, nella parte a Nord/ovest del centro storico.

I beni immobili sono identificati come segue:

- NCT fg. 6	part. 165 sub. 5	cat. C/1	cl.3	consistenza 223 mq.	Rendita 2890,76 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 6	cat. A/3	cl.4	consistenza 7,5 vani	Rendita 309,87 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 9	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 10	cat. C/6	cl.3	consistenza 14 mq.	Rendita 30,37 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 11	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 12	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 13	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 14	cat. A/3	cl.4	consistenza 6 vani	Rendita 247,90 €
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 15	cat. A/3	cl.4	consistenza 3,5 vani	Rendita 144,61 €

UNICO APPLICAZIONE

Gli immobili sono divisibili.

La proprietà dei beni appartiene a:

- ato a  
- nata a

Il più probabile valore di mercato dei beni in libero mercato è pari a 1.480.984,00 € (diconsi unmilionequattrocentoottantamilanovecentottantaquattro / 00 euro).

Il più probabile valore dei beni in condizioni di vendita forzata è pari a € 1.362.160,00 (diconsi unmilionetrecentosessantaduemilacentosessanta / 00 euro)

così suddiviso:

- NCT fg. 6	part. 165 sub. 5	667.000,00 €	- LOTTO 1
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 6	277.000,00 €	- LOTTO 2
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 9	11.890,00 €	- LOTTO 3
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 10	12.800,00 €	- LOTTO 4
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 11	11.890,00 €	- LOTTO 5
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 12	11.890,00 €	- LOTTO 6
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 13	11.890,00 €	- LOTTO 7
- NCT fg. 6	part. 165 sub. 14 -15	357.800,00 €	- LOTTO 8



In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del momento di contrazione il grado di commerciabilità, della ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso è da definirsi "medio".

#### Audit documentale e Due diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	si vedi pagina	49
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	si vedi pagina	50
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	

#### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	52
-------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------	----

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 alla data del 07/06/2017 non risulta registrato alcun contratto di locazione inerente il bene in oggetto .

Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	53
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	48

#### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 24.07.1991 ai nr. 21270/3633 a favore di "Banca San Paolo di Brescia S.P.A." in forza di atto a rogito del Notaio Lechi di Montichiari di rep. 66260 del 17.04.1991

**Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 30.07.1996 ai nr. 24391/3769 a favore di "Banca San Paolo di Brescia S.P.A." in forza di atto a rogito del Notaio Calini di Brescia di rep. 86015 del 25.07.1996

**Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 05.08.2002 ai nr. 36447/8187 a favore di "Banca Agricola Mantovana S.P.A." in forza di atto a rogito del Notaio Calini di Brescia di rep. 58093 del 31/07/2002.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 11.04.2003 ai nr. 18106/4013 a favore di "Banca Agricola Mantovana S.P.A." in forza di atto a rogito del Notaio Calini di Brescia di rep. 61646 del 08/04/2003.

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 03.09.2015 n.ri 30136/5284 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01.09.2015 rep. 6000/2015

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 22.002.2016 n.ri 6191/960 a favore di "Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18.01.2016 rep. 278/2016

**Verbale di Pignoramento immobili:** Trascrizione 28013/17151 del 15/07/2016 a favore di "Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia il 24.06.2016. rep. 278/2016

Il giorno 19.04.2017 è stata effettuata una ispezione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Brescia – Territorio: **non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni**



## INDICE

1.	Inquadramento degli immobili	pag. 07
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	pag. 11
3.	Audit documentale e Due Diligence	pag. 47
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	pag. 53
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	pag. 53
6.	Analisi estimativa	pag. 54
7.	Determinazione del probabile valore di mercato in vendita forzata	pag. 55
8.	Riepilogo dei valori di stima	pag. 56
9.	Dichiarazione di rispondenza	pag. 57
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	pag. 58



**1. Inquadramento degli immobili**

**Analisi del segmento di mercato**

**Localizzazione**

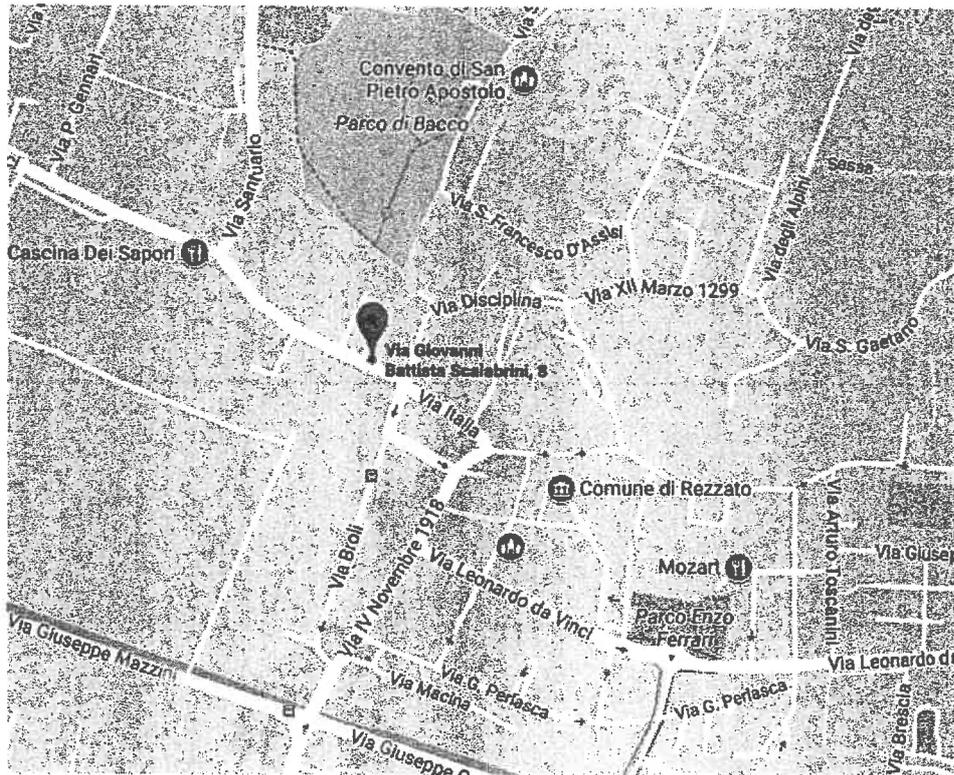
Provincia di Brescia, Comune di Rezzato, via G.B. Scalabrini, 8 - 10 - 12 - 14

**Zona**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola            |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

**Mappa geografica (fonte Google maps, Bing Maps)**

L'immobile è situato nella zona nord/ovest del centro storico di Rezzato.



**INQUADRAMENTO GENERALE, CENTRO STORICO DEL COMUNE DI REZZATO - UBICAZIONE DEL BENE**





**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

- indipendente**
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento**
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- negozio**
- autorimessa (garage/box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- locale di sgombero al piano sottotetto



## Caratteristiche generali degli immobili.

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di stima:

- |                          |                          |   |
|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Struttura in elevazione  | <b>Muratura portante</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Solai                    | <b>Legno / laterocemento</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Copertura                | <b>a falde inclinate con manto in coppi</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Murature perimetrali     | <b>Laterizio, pietrame</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Coibentazioni/Isolamenti | <b>non presenti</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Divisori tra unità       | <b>muratura in laterizio</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Serramenti esterni       | <b>ante oscuranti in legno/tapparelle</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Serramenti interni       | <b>legno tamburato e vetrocamera</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Pavimenti e rivestimenti | <b>gres</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Impianto riscaldamento   | <b>autonomo vetilconvettori</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Impianto sanitario       | <b>presente</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Impianto gas             | <b>caldaia murale interna a metano</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Impianto elettrico       | <b>presente</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Impianto climatizzazione | <b>presente</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Altri impianti           | <b>-</b>  |
| <input type="checkbox"/> | Allaccio fognatura       | <b>si</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Fonti rinnovabili        | <b>no</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Finiture esterne         | <b>di livello medio</b>   |
| <input type="checkbox"/> | Piano                    | <b>5 autorimesse al piano terra, negozio con annessi locali di deposito al piano terra, 2 unità residenziali al piano primo</b> |
| <input type="checkbox"/> | Altro                    |   |

L'unità immobiliare ha una pertinenza al piano terra del fabbricato: si tratta di due piccole cantine accessibili dall'androne comune, dotate di porte di accesso in lamiera di acciaio, prive di aperture verso l'esterno.

- Dimensione**
- Piccola
  - Media
  - Grande**

- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
    - Privato**
    - Società**
    - Cooperativa
    - Ente
  - Lato venditore
    - Privato**
    - Società**
    - Cooperativa
    - Ente



**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio**
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

**Oligopolio:** il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato. riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

**Filtering**

- Assente**
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione**

<b>2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</b>
--

**Identificazione catastale**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 5  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 6  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 9  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 10  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 11  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 12  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 13  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 14  
**Catasto Fabbricati** del Comune di Rezzato, sez. urb. NCT, foglio 6, part. 165, sub. 15



## Descrizione sintetica degli immobili staggiati

### Caratteristiche estrinseche

I beni immobili si trovano nella parte nord/ovest del centro storico del comune di Rezzato, in una area a destinazione prevalentemente residenziale, con discreta presenza di piccoli esercizi per la vendita al dettaglio.

Il fabbricato di forma quadrata con corte interna, prospiciente la pubblica via, distribuito su tre livelli, è così composto:

#### **Mapp. 165 sub. 5** C-1

Comprende un negozio composto da tre corpi di fabbrica, quello principale di circa 218 mq. che si affaccia direttamente su Via Scalabrini con nr. 6 aperture e due corpi staccati di circa 276 mq. all'interno della corte interna, entrambi adibiti a deposito merci, oltre nr. 2 soppalchi di circa 86 mq.

#### **Mapp. 165 sub. 6** A3

Appartamento al piano primo, distribuito su circa 188 mq. raggiungibile dall'accesso sulla strada principale o dalla corte interna mediante accesso dal locale lavanderia posto al piano terra.

Ristrutturato alla fine degli anni 70 inizi anni 80, si presenta in buone condizioni, con pavimenti in ceramica in tutti i locali, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne sempre in legno ad unica specchiatura

#### **Mapp. 165 sub. 9** C6

Trattasi di autorimessa al piano terra di circa 13 mq. con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera verniciata.

#### **Mapp. 165 sub. 10** C6

Trattasi di autorimessa al piano terra di circa 14 mq. con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera verniciata.

#### **Mapp. 165 sub. 11** C6

Trattasi di autorimessa al piano terra di circa 13 mq. con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera verniciata.

#### **Mapp. 165 sub. 12** C/2

Trattasi di autorimessa al piano terra di circa 13 mq. con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera verniciata.

#### **Mapp. 165 sub. 13** C/2

Trattasi di autorimessa al piano terra di circa 13 mq. con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera verniciata.



**Mapp. 165 sub. 14 - 15** A/3

Appartamento al piano primo, distribuita su circa 235 mq. raggiungibile dalla corte interna mediante scala esclusiva di accesso dal locale lavanderia posto al piano terra.

Ristrutturato nel 2003, si presenta in ottime condizioni esterne, purtroppo l'accesso all'unità immobiliare non è stato possibile.

L'edificio è realizzato in muratura di blocchi porizzati con strutture orizzontali in latero-cemento e lo stato generale appare nella media.

Gli affacci esterni dell'edificio sono così suddivisi;

Lato Ovest - Distacco con fabbricato residenziale

Lato Sud - Via G.B. Scalabrini

Lato Est - in aderenza con fabbricato residenziale

Lato Nord - in aderenza con fabbricato residenziale

Esternamente i muri presentano tinteggiatura di colore giallo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera in discrete condizioni, così come le ante cieche in legno poste all'esterno.

**Caratteristiche intrinseche**

Le unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale, si trovano all'interno di un edificio realizzato precedentemente al 1967, di pianta quasi quadrata, con androne di accesso e grande corte interna;

L'accesso al fabbricato avviene da Via G. B. Scalabrini, attraverso un ampio portone in legno che conduce ad una corte interna comune; qui si trovano le 5 autorimesse, il negozio al piano terra con i 2 corpi di fabbrica adibiti a locali di deposito di pertinenza, i nonché gli accessi ai 2 appartamenti posti al piano primo.

Non è presente ascensore.

Le finiture degli spazi comuni esterni sono di livello medio.

Dall'analisi delle pratiche edilizie presso il Comune di Rezzato si rileva che l'edificio è stato interessato da diversi interventi di manutenzione:

- Pratica edilizia 1741 del 13/05/1975 - Sistemazione - riattamento - ampliamento fabbricato esistente
- Pratica edilizia 1741/bis del 19/02/1976 - Variante interna progetto pratica edilizia 1741/75
- Pratica edilizia 2133 del 25/10/1977 - Ricostruzione facciata su via Scalabrini e formazione cantina inter.
- Pratica edilizia 1741/ter del 26/09/1978 - Variante inter. progetto pratiche edil. 1741/75 - 1741/bis - 2133
- Pratica edilizia 7624 del 24/06/1988 - cambio destinazione d'uso da deposito a commerciale
- Pratica edilizia 7710 del 23/09/1988 - chiusura portico esistente con installazione vetrate
- Pratica edilizia 4379 del 23/05/2000 - Ridistribuzione interna abitazione e formazione terrazza a tasca
- DIA 5287 del 16/04/2003 - Ridistribuzione interna abitazione e relativo soppalco



## Confini

Nord: In aderenza con altro edificio di altra proprietà

Est: In aderenza con altro edificio di altra proprietà

Sud: Via G. B. Scalabrini

Ovest: Parte distacco su fabbricato residenziale / Parte in aderenza a d altro edificio

## Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

interno ed esterno

solo esterno

Collaboratore

Nota: si sono verificate soltanto alcune misure, al fine di verificare l'attendibilità degli elaborati grafici

Desunto graficamente da:

Planimetrie catastali

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo **04 Maggio 2017**

**Criterio di misurazione**

SEL

SIL

SIN

**Superficie Esterna Lorda**

Superficie Interna Lorda

Superficie Interna Netta

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SPAZI COMUNE:

La quota proporzionale delle parti comuni da aggiungere alla superficie commerciale delle unità immobiliari, è stata così calcolata:

ANDRONE + CORTILE COMUNE SUPERFICIE UTILE mq. 540

si applica un coefficiente di calcolo pari al 20% in quanto trattasi di area interamente chiusa e piastrellata ed in posizione centrale.

**superficie utile mq. 540 x 20% = 108 mq.**

(da ripartire proporzionalmente alla superficie tra le unità immobiliari)



## 1) Unità commerciale, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 5 - LOTTO 1

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	218	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Magazzino e servizi	276	m <sup>2</sup>	50%	138,00
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> soppalchi	86	m <sup>2</sup>	25%	21,50
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				49,14

<b>Superficie commerciale</b>	<b>426,64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	---------------	----------------------

### **Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

- Livello di piano terra (e piccolo piano soppalco)
- Ascensore
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



- ✓ N. servizi **1**
- Visita non possibile
  - Lavabo**
  - Bidet**
  - Doccia
  - Doccia con idromassaggio
  - Vasca
  - Vasca con doccia
  - Vasca con idromassaggio
  - Scaldabagno elettrico
  - Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

- ✓ Riscaldamento **✓ presente**
- Assente

- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
  - ✓ autonomo**

- Alimentazione:
- visita non possibile
  - metano**
  - gas propano liquido
  - olio combustibile
  - elettrico
  - pompa di calore
  - biocombustibili
  - teleriscaldamento

- Elementi radianti **✓ radianti a parete in ghisa**
- pavimento / soffitto
  - aria
  - altro

- ✓ Condizionamento  Presente : Vetustà (anni)
- ✓ non presente**

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

- ✓ Solare termico (acqua calda)  Presente: Vetustà 1 (anni)
- ✓ non presente**

- ✓ Elettrico **✓ presente**
- Assente



- Idraulico  **presente**  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni)  
 **non presente**
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni)  
 **Assente**
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Domotica  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile**
- Inquinamento**  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente



**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



## 2) Unità Residenziale, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 6 - LOTTO 2

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	149	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	15,50	m <sup>2</sup>	25%	3,87
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalchi	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Lavanderia PT	15	m <sup>2</sup>	50%	7,5
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	25	m <sup>2</sup>	25%	6,25
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				21,60

<b>Superficie commerciale</b>	<b>188,22</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	---------------	----------------------

### **Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

- Livello di piano                      terra - primo - interrato
- Ascensore
- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)



- ✓ N. servizi **2**
- Visita non possibile
  - ✓ **Lavabo**
  - ✓ **Bidet**
  - ✓ **Doccia**
  - Doccia con idromassaggio
  - ✓ **Vasca**
  - Vasca con doccia
  - Vasca con idromassaggio
  - Scaldabagno elettrico
  - Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

- ✓ Riscaldamento ✓ **presente**
- Assente

- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
  - ✓ **autonomo**

- Alimentazione:
- visita non possibile
  - metano**
  - gas propano liquido
  - olio combustibile
  - elettrico
  - pompa di calore
  - biocombustibili
  - teleriscaldamento

- Elementi radianti
- ✓ **Vetilconvettori**
  - pavimento / soffitto
  - aria
  - altro

- ✓ Condizionamento
- Presente - recente**
  - non presente

Se presente indicare se

- Totale
  - Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)
- ✓ Solare termico (acqua calda)
- Presente: Vetustà 1 (anni)
  - ✓ **non presente**

- ✓ Elettrico
- ✓ **presente**
  - Assente



- Idraulico  **presente**  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni)  
 **non presente**
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni)  
 **Assente**
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Domotica  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile**
- Inquinamento**  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente



**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



### 3) Autorimessa, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 9 - LOTTO 3

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	14,30	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalchi	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Lavanderia		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				1.86

<b>Superficie commerciale</b>	<b>16,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--------------	----------------------

#### **Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

- Livello di piano terra
- Ascensore
- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)



✓ N. servizi

✓ **Assente**

- Visita non possibile
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

✓ Riscaldamento

Presente  
✓ **Assente**

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- visita non possibile
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Vetilconvettori
- pavimento / soffitto
- aria
- altro

Elementi radianti

✓ Condizionamento

✓ **Assente**  
 non presente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

✓ Solare termico (acqua calda)

Presente: Vetustà 1 (anni)  
✓ **non presente**

✓ Elettrico

✓ **presente**  
 Assente



- Idraulico
  Presente  
 **Assente**
- Antifurto
  Presente : Vetustà (anni)  
 **non presente**
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  Presente : Vetustà (anni)  
 **Assente**
- Impianto geotermico
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Domotica
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Manutenzione fabbricato**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Classe energetica**
 Classe desunta dall'ACE
  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile**
- Inquinamento**
 Atmosferico
  Assente  
 Presente
  Acustico
  Assente  
 Presente
  Elettromagnetico
  Assente  
 Presente
  Ambientale
  Assente  
 Presente



Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



#### 4) Autorimessa, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 10 - LOTTO 4

##### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	15,40	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalchi	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Lavanderia		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				2,00

<b>Superficie commerciale</b>	<b>17,40</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--------------	----------------------

##### Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano terra
- Ascensore
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



✓ N. servizi

✓ **Assente**

- Visita non possibile
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

✓ Riscaldamento

- Presente
- ✓ **Assente**

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- visita non possibile
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- Vetilconvettori
- pavimento / soffitto
- aria
- altro

✓ Condizionamento

- ✓ **Assente**
- non presente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

✓ Solare termico (acqua calda)

- Presente: Vetustà 1 (anni)
- ✓ **non presente**

✓ Elettrico

- ✓ **presente**
- Assente



- Idraulico
  Presente  
 **Assente**
- Antifurto
  Presente : Vetustà (anni)  
 **non presente**
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  Presente : Vetustà (anni)  
 **Assente**
- Impianto geotermico
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Domotica
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Manutenzione fabbricato**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Classe energetica**
 Classe desunta dall'ACE
  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G  
 **Non desumibile**
- Inquinamento**
 Atmosferico
  Assente  
 Presente  
 Acustico
  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico
  Assente  
 Presente  
 Ambientale
  Assente  
 Presente



**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture</b>                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



## 5) Autorimessa, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 11 - LOTTO - 5

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	14,30	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalchi	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Lavanderia		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				1.86

<b>Superficie commerciale</b>	<b>16,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--------------	----------------------

### Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano terra
- Ascensore
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



✓ N. servizi

✓ **Assente**

- Visita non possibile
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

✓ Riscaldamento

Presente  
✓ **Assente**

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- visita non possibile
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- Vetilconvettori
- pavimento / soffitto
- aria
- altro

✓ Condizionamento

✓ **Assente**  
 non presente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

✓ Solare termico (acqua calda)

Presente: Vetustà 1 (anni)  
✓ **non presente**

✓ Elettrico

✓ **presente**  
 Assente



- Idraulico
  Presente  
 **Assente**
- Antifurto
  Presente : Vetustà (anni)  
 **non presente**
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  Presente : Vetustà (anni)  
 **Assente**
- Impianto geotermico
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Domotica
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Manutenzione fabbricato**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Classe energetica**
 Classe desunta dall'ACE
  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile**
- Inquinamento**
 Atmosferico
  Assente  
 Presente
  Acustico
  Assente  
 Presente
  Elettromagnetico
  Assente  
 Presente
  Ambientale
  Assente  
 Presente



**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



## 6) Autorimessa, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 12 - LOTTO 6

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	14,30	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalchi	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Lavanderia		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				1.86

<b>Superficie commerciale</b>	<b>16,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--------------	----------------------

### Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano terra
- Ascensore
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



- ✓ N. servizi
- ✓ **Assente**
- Visita non possibile
  - Lavabo
  - Bidet
  - Doccia
  - Doccia con idromassaggio
  - Vasca
  - Vasca con doccia
  - Vasca con idromassaggio
  - Scaldabagno elettrico
  - Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

- ✓ Riscaldamento
- Presente
  - ✓ **Assente**

- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
  - Autonomo

- Alimentazione:
- visita non possibile
  - metano
  - gas propano liquido
  - olio combustibile
  - elettrico
  - pompa di calore
  - biocombustibili
  - teleriscaldamento

- Elementi radianti
- Velilconvettori
  - pavimento / soffitto
  - aria
  - altro

- ✓ Condizionamento
- ✓ **Assente**
  - non presente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

- ✓ Solare termico (acqua calda)
- Presente: Vetustà 1 (anni)
  - ✓ **non presente**

- ✓ Elettrico
- ✓ **presente**
  - Assente



- Idraulico
  Presente  
 **Assente**
- Antifurto
  Presente : Vetustà (anni)  
 **non presente**
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  Presente : Vetustà (anni)  
 **Assente**
- Impianto geotermico
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Domotica
  Presente : Vetustà (anni)  
 **assente**
- Manutenzione fabbricato**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
 Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Classe energetica**
 Classe desunta dall'ACE
  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile**
- Inquinamento**
 Atmosferico
  Assente  
 Presente
  Acustico
  Assente  
 Presente
  Elettromagnetico
  Assente  
 Presente
  Ambientale
  Assente  
 Presente



**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture</b>                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



## 7) Autorimessa, NCT, foglio 6, part. 165, sub. 13 - LOTTO - 7

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	14,30	m <sup>2</sup>		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalchi	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Lavanderia		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m <sup>2</sup>	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> quota proporzionale corte e androne comune				1.86

<b>Superficie commerciale</b>	<b>16,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--------------	----------------------

### **Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

- Livello di piano terra
- Ascensore
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



✓ N. servizi

✓ **Assente**

- Visita non possibile
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

✓ Riscaldamento

Presente  
✓ **Assente**

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- visita non possibile
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Vetilconvettori
- pavimento / soffitto
- aria
- altro

Elementi radianti

✓ Condizionamento

✓ **Assente**  
 non presente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

✓ Solare termico (acqua calda)

Presente: Vetustà 1 (anni)  
✓ **non presente**

✓ Elettrico

✓ **presente**  
 Assente



- Idraulico
  - Presente
  - Assente**
  
- Antifurto
  - Presente : Vetustà (anni)
  - non presente**
  
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  - Presente : Vetustà (anni)
  - Assente**
  
- Impianto geotermico
  - Presente : Vetustà (anni)
  - assente**
  
- Domotica
  - Presente : Vetustà (anni)
  - assente**
  
- Manutenzione fabbricato**
  - Minimo
  - Medio**
  - Massimo
  
- Manutenzione unità immobiliare**
  - Minimo
  - Medio**
  - Massimo
  
- Classe energetica**
  - Classe desunta dall'ACE
    - A+
    - A
    - B
    - C
    - D
    - E
    - F
    - G
  - Non desumibile**
  
- Inquinamento**
  - Atmosferico
    - Assente
    - Presente
  - Acustico
    - Assente
    - Presente
  - Elettromagnetico
    - Assente
    - Presente
  - Ambientale
    - Assente
    - Presente



**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture</b>                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |





✓ N. servizi

2

✓ **Visita non possibile**

- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà bagno

### Impianti in dotazione

✓ Riscaldamento

✓ **Visita non possibile**

Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- visita non possibile
- Metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Vetilconvettori
- pavimento / soffitto
- aria
- altro

Elementi radianti

✓ Condizionamento

- presente
- non presente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: solo predisposto      Vetustà (anni)

✓ Solare termico (acqua calda)

- Presente: Vetustà 1 (anni)
- non presente

✓ Elettrico

- presente
- Assente



- Idrraulico**  presente  
 Assente
- Antifurto**  Presente : Vetustà (anni)  
 non presente
- Pannelli solari (fotovoltaico)**  Presente : Vetustà (anni)  
 non presente
- Impianto geotermico**  Presente : Vetustà (anni)  
 non presente
- Domotica**  Presente : Vetustà (anni)  
 non presente
- Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 **Medio**  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G  
 **Non desumibile**
- Inquinamento**  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente



Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture                             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |



### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

**Fabbricato antecedente al 01/09/1967**

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

**Titoli autorizzativi esaminati**

**Licenza di costruzione**

Prot. 3098 del 25/09/1975

Prot. 1262 del 24/03/1976

Prot. 8418 del 02/12/1977

**Concessione Edilizia**

Prot. 5607 del 29/07/1978

Prot. 112 del 14/06/1989

Prot. 66 del 25/09/1998

Prot. 40 del 12/07/2000

Autorizzazione in sanatoria

Permesso di costruire

**Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. 5287 del 16/04/2003**

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

**Permesso di Agibilità**

**Presente (prot. 27/78)**

Assente:

Indicare la documentazione visionata

**Pratica Edilizia Prot. 1741 del 13/05/1975**

**Pratica Edilizia Prot. 1741/bis del 19/02/1976**

**Pratica Edilizia Prot. 1741/ter del 26/06/1978**

**Pratica Edilizia Prot. 2133 del 25/10/1977**

**Pratica Edilizia Prot. 7710 del 23/09/1988**

**Pratica Edilizia Prot. 7624 del 24/06/1998**

**Tavole grafiche**

Certificato di collaudo finale:

Dichiarazione fine lavori

Richiesta Certificato di agibilità

**permesso di di Agibilità (prot. 27/78)**

Autorizzazione allo scarico in fognatura

Attestato di Certificazione energetica

Altro



Fonte documentazione visionata

UT Comune di Rezzato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

02 Luglio 2017

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico

P.G.T. Vigente

- Perimetro dei centri storici e dei nuclei di antica formazione
- Bellezze d'insieme
- Classe di sensibilità paesistica molto elevata
- Classe di fattibilità geologica 1

Classificazione acustica

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

- Centro storico - Limite zona "A"

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

- Fascia di rispetto allevamenti

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

- Bellezze d'insieme



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto STEFANO CELLI, iscritto all'Ordine DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr. 4625, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di REZZATO ed in base a quanto rilevato in loco, in riferimento ai beni identificati come segue:

- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 5	cat. C/1	cl.3	consistenza 223 mq.	Rendita 2890,76 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 6	cat. A/3	cl.4	consistenza 7,5 vani	Rendita 309,87 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 9	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 10	cat. C/6	cl.3	consistenza 14 mq.	Rendita 30,37 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 11	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 12	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 13	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 14	cat. A/3	cl.4	consistenza 6 vani	Rendita 247,90 €
- NCT	fg. 6	part. 165	sub. 15	cat. A/3	cl.4	consistenza 3,5 vani	Rendita 144,61 €

### DICHIARA

✓ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le unità immobiliari censite al fg. 6 mapp. 165 sub. 9 - 10 - 11 - 12 - 13

SUB. 9 - 10 - 11 - 12 - 13 Si presume realizzati anteriormente al 1967, presso il comune non risultano pratiche edilizie collegate a queste unità immobiliari.

✓ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le unità immobiliari censite al fg. 6 mapp. 165 sub. 5 - 6 - 14 - 15

SUB. 5 presenta difformità interne relative a demolizioni di tramezze esistenti, realizzazione di nuove tramezze e finestre che affacciano sul cortile interno.

SUB. 6 presenta lievi difformità interne relative alla sagoma del muro divisorio tra soggiorno e cucina, posizionamento di porte e/o finestre, ed alla realizzazione di piccolo locale ripostiglio

SUB. 14 - 15 Non è stato possibile effettuare il sopralluogo di questa unità immobiliare, ci riferisce però l'esecutato che le 2 unità al sub. 14 e 15, ad oggi formino un unico appartamento, pertanto se così fosse ciò non trova corrispondenza con quanto depositato presso il comune.



### 3.2 Rispondenza catastale

Beni immobili identificati come segue:

- NCT fg. 6	part. 165	sub. 5	cat. C/1	cl.3	consistenza 223 mq.	Rendita 2890,76 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 6	cat. A/3	cl.4	consistenza 7,5 vani	Rendita 309,87 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 9	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 10	cat. C/6	cl.3	consistenza 14 mq.	Rendita 30,37 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 11	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 12	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 13	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 14	cat. A/3	cl.4	consistenza 6 vani	Rendita 247,90 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 15	cat. A/3	cl.4	consistenza 3,5 vani	Rendita 144,61 €

La documentazione catastale relativa i beni in oggetto è stata visionata e acquisita presso il sito internet dell'**Agenzia delle Entrate**; sono stati acquisiti: estratti di mappa, schede catastali, visure ed elaborato planimetrico con relativo elenco dei subaltemi..

L'ispezione è stata svolta in data 06 Marzo 2017.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **STEFANO CELLI**, iscritto all'Ordine **DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA** nr. **4625**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, in riferimento ai beni identificati come segue:

- NCT fg. 6	part. 165	sub. 5	cat. C/1	cl.3	consistenza 223 mq.	Rendita 2890,76 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 6	cat. A/3	cl.4	consistenza 7,5 vani	Rendita 309,87 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 9	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 10	cat. C/6	cl.3	consistenza 14 mq.	Rendita 30,37 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 11	cat. C/6	cl.3	consistenza 13 mq.	Rendita 28,20 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 12	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 13	cat. C/2	cl.2	consistenza 7 mq.	Rendita 10,85 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 14	cat. A/3	cl.4	consistenza 6 vani	Rendita 247,90 €
- NCT fg. 6	part. 165	sub. 15	cat. A/3	cl.4	consistenza 3,5 vani	Rendita 144,61 €



## DICHIARA

✓ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili censiti al fg. NCT/6 Mapp. 165 sub. 9 - 10 - 11

✓ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili censiti al fg. NCT/6 Mapp. 165 sub. 5 - 6 - 12 - 13 - 14 - 15

**SUB. 5** presenta difformità interne relative a demolizioni di tramezze esistenti, realizzazione di nuove tramezze e finestre che affacciano sul cortile interno.

**SUB. 6** presenta lievi difformità interne relative alla sagoma del muro divisorio tra soggiorno e cucina, posizionamento di porte e/o finestre, ed alla realizzazione di piccolo locale ripostiglio

**SUB. 12 - 13** La sagoma delle due unità immobiliari risulta più piccola dell'esistente in loco.

**SUB. 14 - 15** Non è stato possibile effettuare il sopralluogo di questa unità immobiliare, ci riferisce però l'esecutato che le 2 unità al sub. 14 e 15, ad oggi formino un unico appartamento, pertanto se così fosse ciò non trova corrispondenza con quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

### 3.3 Verifica della titolarità

La titolarità dei beni in oggetto appartiene ai sig.ri

-  
-

in forza di atto di compravendita in data 27.12.1974 al n. 52738 di rep. Notaio Giuseppe Lombardi di Brescia , registrato e trascritto a Brescia in data 16.01.1975 ai nn. 552

✓ **Quota di proprietà**      ✓ Intera [1/1 ]  
  □ Parte:

□ **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  
  □ da titolo :  
  □ apparenti:

□ **Vincoli**                            ✓ **No**  
  □ Si se Si quali



- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesi e gravami**  No  
 **Si se Si quali**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 03.09.2015 n.ri 30136/5284 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01.09.2015 rep. 6000/2015

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 22.002.2016 n.ri 6191/960 a favore di "Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18.01.2016 rep. 278/2016

**Verbale di Pignoramento Immobili:** Trascrizione 28013/17151 del 15/07/2016 a favore di "Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia il 24.06.2016. rep. 278/2016

#### **Stato del possesso dei beni alla data della valutazione**

NEGOZIO fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 5 - attualmente libero

APPARTAMENTO fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 6 attualmente occupato dagli esecutati

AUTORIMESSA fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 9 - attualmente libera

AUTORIMESSA fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 10 - attualmente libera

AUTORIMESSA fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 11 - attualmente libera

AUTORIMESSA fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 12 - attualmente libera

AUTORIMESSA fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 13 - attualmente libera

APPARTAMENTO fg. NCT/ Mapp. 165 sub. 14 e 15 attualmente occupato dal figlio degli esecutati con famiglia



- Tipo di contratto
  - €/anno
  - Rata
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto
  - Estremi registrazione
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
  - No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
  - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio pertanto non risultano pendenze di natura condominiale arretrate.

#### 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 03.09.2015 n.ri 30136/5284 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01.09.2015 rep. 6000/2015

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 22.002.2016 n.ri 6191/960 a favore di "Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18.01.2016 rep. 278/2016

**Verbale di Pignoramento immobili:** Trascrizione 28013/17151 del 15/07/2016 a favore di "Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia il 24.06.2016. rep. 278/2016

#### Attualizzazione al 19.04.2017

Il giorno 19/04/2017 è stata effettuata ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate: non risultano nuove formalità.



## 6. Analisi estimativa

Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione del loro stato generale, della consistenza e destinazione, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, della loro ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari e della destinazione dei terreni, nonché del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso operatori del settore e dalla consultazione di letteratura specializzata, scelti gli immobili per la comparazione si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente ed in un tempo ragionevolmente breve vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Si determina quindi che il probabile valore di mercato equivale a:

- euro 800/mq per i garage
- euro 1600/mq per le unità abitative
- euro 1700/mq per l'unità commerciale

avremo pertanto:

sub. 5 - sup. commerciale 426,64 mq x euro/mq. 1.700 =	725.288,00 euro
sub. 6 - sup. commerciale 188,22 mq x euro/mq. 1.600 =	301.152,00 euro
sub. 9 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 =	12.928,00 euro
sub. 10 - sup. commerciale 17,40 mq x euro/mq. 800 =	13.920,00 euro
sub. 11 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 =	12.928,00 euro
sub. 12 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 =	12.928,00 euro
sub. 13 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 =	12.928,00 euro
sub. 14 e sub. 15 - sup. commerciale 243,07 mq x euro/mq. 1.600 =	388.912,00 euro
<b>TOTALE</b>	<b>1.480.984,00 euro</b>



## 7. Determinazione del probabile valore in condizioni di vendita forzata

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, definito dalle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie --(edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) come "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" viene determinato detraendo dal più probabile valore di mercato:

- le imposte sull'acquisto;
- la non immediata disponibilità dell'immobile (e di conseguenza: mancati redditi per un periodo stimato di circa 6 mesi dalla aggiudicazione alla disponibilità dell'immobile e svalutazione);
- la possibilità di deterioramento del bene per mancata manutenzione;
- l'incertezza sulla qualità del bene

Si applica pertanto un deprezzamento del 8%

Si ritiene pertanto che il più probabile valore dei beni in oggetto in condizioni di vendita forzata viene quantificato, arrotondato per difetto, in € **1.362.160,00** (diconsi **unmilionetrecentosessantaduemilacentosessanta / 00 euro**)



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto viene stimato in:  
1.480.984,00 € (diconsi unmilionequattrocentoottantamilanovecentottantaquattro / 00 euro).

Il probabile valore del bene immobile in oggetto in condizioni di vendita forzata viene stimato in:

**€ 1.362.160,00 (diconsi unmilionetrecentosessantaduemilacentosessanta / 00 euro)**

così ripartito tra i vari lotti:

### LOTTO 1 - NCT/12 mapp. 165 sub. 5

sub. 5 - sup. commerciale 426,64 mq x euro/mq. 1.700 = **667.000,00 euro**

### LOTTO 2 - NCT/12 mapp. 165 sub. 6

sub. 6 - sup. commerciale 188,22 mq x euro/mq. 1.600 = **277.000,00 euro**

### LOTTO 3 - NCT/12 mapp. 165 sub. 9

sub. 9 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 = **11.890,00 euro**

### LOTTO 4 - NCT/12 mapp. 165 sub. 10

sub. 10 - sup. commerciale 17,40 mq x euro/mq. 800 = **12.800,00 euro**

### LOTTO 5 - NCT/12 mapp. 165 sub. 11

sub. 11 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 = **11.890,00 euro**

### LOTTO 6 - NCT/12 mapp. 165 sub. 12

sub. 12 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 = **11.890,00 euro**

### LOTTO 7 - NCT/12 mapp. 165 sub. 13

sub. 13 - sup. commerciale 16,16 mq x euro/mq. 800 = **11.890,00 euro**

### LOTTO 8 - NCT/12 mapp. 165 sub. 14 - 15

sub. 14 e sub. 15 - sup. commerciale 235,72 mq x euro/mq. 1.600 = **357.800,00 euro**



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Geom. Stefano Celli, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine dei geometri della provincia di Brescia al n. 4625, con la presente

**DICHIARA**

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

Con quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di avere risposto con coscienza ai quesiti sottoposti dall' Ill.mo Giudice; tanto dovevo in assolvimento all'incarico ricevuto

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04.07.2017



**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

01. Elaborati fotografici
02. Copia atto di provenienza
03. Copia titoli autorizzativi
04. Estratti strumenti urbanistici
05. Documentazione catastale
06. Ispezione ipotecaria del 19.04.2017
07. Estratto di matrimonio



GEOMETRA CELLI STEFANO

**"TRIBUNALE DI BRESCIA"**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 775/2016

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DEPOSITATO IN DATA 04/07/2017**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:

ESECUSTATI:

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:

---

VIA MALTA, 12/E - 25124 BRESCIA  
stefano.cell@geopec.it - Cell. +39 3387703233 - Fax. +39 030 2055932  
C.F. CLLSFN74C27H501Z - P.IVA 03598560179  
ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n.4625



**GEOMETRA CELLI STEFANO**

**ESPERTO INCARICATO:**

GEOM. STEFANO CELLI  
VIA MALTA, 12/E, 25124 BRESCIA  
Ordine dei Geometri della provincia di Brescia n. 4625  
cell. 3387703233 fax. 0302055932  
email: stefano.cellii@geopec.it

Timbro e firma



---

VIA MALTA, 12/E – 25124 BRESCIA  
stefano.cellii@geopec.it - Cell. +39 3387703233 - Fax: +39 030 2055932  
C.F. CLLSFN74C27H501Z – P.IVA 03598560179  
ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n.4625





**5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

***Ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 03.09.2015 n.ri 30136/5284 a favore di "*Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa*" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01.09.2015 rep. 6000/2015

***Ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 14.09.2015 n.ri 30938/5383 a favore di "*Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano - Società Cooperativa*" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11.09.2015 rep. 6168/2015

***Ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 22.02.2016 n.ri 6191/960 a favore di "*Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.*" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18.01.2016 rep. 278/2016

***Verbale di Pignoramento immobili:*** Trascrizione 28013/17151 del 15/07/2016 a favore di "*Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa*" in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia il 24.06.2016. rep. 9266/2016

***Ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia in data 31.07.2017 n.ri 34674/5679 a favore di "*Banca popolare di Sondrio - soc. coop. per azioni*" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07.07.2017 rep. 4192

**Attualizzazione al 03/10/2017**

