

# TRIBUNALE DI BRESCIA

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 499 C.C.**

*Avente ad oggetto l'eredità beneficiata del de cuius fideiussore*

Inventario con atto notarile Notaio Cemmi Giorgio rep. 109561 racc. 15667

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).*

**LOTTO 1** : immobile commerciale PT oltre a sottotetto P3, in Darfo Boario Terme (BS)

Legale degli eredi : **Avv. Rossella Wuhrer**  
Con studio in Brescia, via Vittorio Emanuele II, 60  
Tel. + 39 030 40586 – 42707 Fax + 39 030 43505  
Indirizzo mail [avv.wuhrer@gmail.com](mailto:avv.wuhrer@gmail.com)



Della valutazione: 26/03/2021

Del rapporto valutazione: 15/06/2021

Esperto incaricato  
Geometra **Matteo Negri**  
Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)  
Tel. e fax + 39. 030.7402172

Qualifiche:  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione \_ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

**LOTTO N. 01**

## Descrizione sintetica

Trattasi di unità commerciale attualmente adibita a **BAR**, posta in zona centrale fronte strada, collocata al piano terra di un edificio polifunzionale, così composta: ingresso con zona bancone, corridoio, un locale adibito a sala, antibagno-bagno per avventori, bagno per personale, nonché locale pluriuso per deposito e centrale termica.

Completa la proprietà una porzione di **SOTTOTETTO** al piano terzo, completamente al rustico, servita da vano scala condominiale, priva di ascensore/montacarichi.

Localizzazione: Darfo Boario Terme – viale Carlo Tassera n.25

## Identificativi catastali della proprietà

**Unità commerciale** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10**, Via C. Tassera, p.T, Categoria C/1, classe 8, consistenza catastale 100 m<sup>2</sup>, superficie catastale -- m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 1.068,16.

**Deposito** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **12**, Via C. Tassera 27, p.3, Categoria C/2, classe 2, consistenza catastale 35m<sup>2</sup>, superficie catastale 43 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 54,23.

**Intestazione / quote proprietà**Bene di cui al mappale **557/10**

Quota di 5/8 Sig.ra OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di 3/8 Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Bene di cui al mappale **557/12**

Quota di ½ Sig.ra OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di ½ Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

**Su indicazione dei comproprietari si precisa che gli immobili saranno venduti per l'interno, al fine di favorire il massimo realizzo per la procedura.**

Fonte dati \_ relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Identificativi catastali di **QUOTE di proprietà di beni comuni censibili**

Nessuno

Divisibilità dell'immobile: no

## Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	:	135.000 €
Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami	:	910 €/m <sup>2</sup> ~
<b>Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)</b>	:	<b>110.000 €</b>
<b>Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)</b>	:	<b>750 €/m<sup>2</sup>~</b>

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

## Conformità

Catastale mappale **5557** - sub. **10** (BAR) Si  No se No, vedi pagina 18-19Catastale mappale **5557** - sub. **12** (SOTTOTETTO) Si  No se No, vedi pagina 18-19Edilizia mappale **5557** - sub. **10** (BAR) Si  No se No, vedi pagina 20-22

Edilizia mappale <b>5557</b> - sub. <b>12</b> (SOTTOTETTO)	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Porzione immobile ante '67
Stato di possesso Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 23
Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 25-26
Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 27
Assunzioni limitative:	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina
Condizioni limitative:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 32

## Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....	5
-	Analisi del segmento di mercato .....	5
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
B.	SITUAZIONE CATASTALE .....	18
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA .....	20
D.	STATO DI POSSESSO .....	23
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	24
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	25
-	Opponibili all'acquirente.....	25
-	Non opponibili all'acquirente .....	27
G.	FORMAZIONE DEI LOTTI .....	28
H.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	29
I.	OSSERVAZIONI FINALI.....	32
J.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	33
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	34
L.	ALLEGATI .....	35



## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### - Analisi del segmento di mercato<sup>1</sup>

Localizzazione<sup>2</sup>: Darfo Boario Terme – viale Carlo Tassera n.25



Location map – fonte [www.google.com](http://www.google.com)

<sup>1</sup>Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. 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.

<sup>2</sup>Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>4</sup> del fabbricato

- Nuovo<sup>5</sup>
- Ristrutturato<sup>6</sup>
- Seminuovo<sup>7</sup>
- Usato<sup>8</sup>
- Rudere<sup>9</sup>

Indicare se il fabbricato è

- Indipendente
- In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>10</sup>:

- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato rurale
- Fabbricato tipico
- Fabbricato multipiano

## Dimensione:

- Piccola (unità immobiliari con SEL < 100 m<sup>2</sup>)
- Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 100 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup>)
- Grande (unità immobiliari con SEL > 250 m<sup>2</sup>)

## Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Ente / cooperativa

Lato venditore

Tribunale, mediante procedura competitiva

<sup>3</sup>Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>4</sup>Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>5</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>8</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

Forma di mercato<sup>11</sup>:

- Concorrenza monopolistica<sup>12</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>13</sup>
- Oligopolio<sup>14</sup>
- Monopolio<sup>15</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>16</sup>
- Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering<sup>17</sup>:

- Assente
- Down
- Up

Fase del mercato immobiliare<sup>18</sup>:

- Espansione<sup>19</sup>
- Contrazione<sup>20</sup>
- Recessione<sup>21</sup>
- Recupero<sup>22</sup>

## - Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

Caratteristiche generali del fabbricato<sup>23</sup>

Trattasi di fabbricato polifunzionale, risalente ai primi anni '50<sup>24</sup>, sviluppato su tre livelli fuori terra, oltre a sottotetto accessibile da scala comune.

L'intero complesso immobiliare è situato nella zona centrale del comune di Darfo Boario Terme, in prossimità di parcheggi ed edifici d'interesse pubblico quali il municipio, istituti scolastici, la stazione ferroviaria, lo stadio comunale, il parco acquatico, oltre a piccole attività commerciali di vicinato.

<sup>11</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>12</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>13</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>14</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di 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.

<sup>15</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>16</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>17</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>18</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

<sup>19</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>20</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>21</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

<sup>22</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>23</sup> Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

<sup>24</sup> Dal certificato di abitabilità prodotto dalla proprietà, presentato con domanda del 14/01/1963, si evince che i lavori per la realizzazione dell'intero immobile, hanno avuto inizio con data 31/12/1953 e sono stati ultimati in data 11/08/1954.



Non esistono nelle immediate circostanze edifici monumentali di particolare interesse storico-artistico. Dalla tipologie edilizia si può presupporre che la struttura è costituita da:

- murature perimetrali e di spina portanti in mattone pirame;
- orizzontamenti con solette in latero-cemento (o simili); travi, balconi, cordoli in c.a.;
- copertura con struttura lignea portante per orditura primaria, secondaria ed assito di vecchia formazione.

**Le finiture delle parti comuni e la copertura denotano scarse condizioni manutentive** (Cfr doc. fotografica allegata).

#### - Descrizione dell'unità immobiliare<sup>25</sup> oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare<sup>26</sup>

##### **Unità commerciale di cui al mappale 5557 - sub. 10**

Trattasi di locale commerciale al piano terra, attualmente locato ed adibito a bar, con affaccio principale lungo la pubblica via.

Il bene è così suddiviso:

- ingresso con zona bancone,
- corridoio laterale,
- locale adibito a sala,
- antibagno-bagno per avventori,
- bagno per personale,
- locale pluriuso con zona deposito e centrale termica.

Si precisa che l'unità commerciale in esame ha in dotazione una sola vetrina fronte strada.

*Individuazione delle principali finiture interne del bene oggetto di stima:*

- pareti perimetrali e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimenti ceramica;
- rivestimenti bagni in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi esterni con doppio vetro;
- impianto climatizzazione canalizzato, riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio;
- sanitari per wc e lavabo tipo economico;

L'unità in esame ha finiture interne ordinarie e presenta un sufficiente stato manutentivo-conservativo.

##### **Unità immobiliare (sottotetto) di cui al mappale 5557 - sub. 12**

Trattasi di porzione di sottotetto al piano terzo, attualmente non delimitato rispetto alle altre proprietà confinanti, privo di impianti - finiture ed in condizioni manutentive mediocri.

La porzione di proprietà è accessibile dal vano scala condominiale, privo di ascensore e/o montacarichi.

Accesso al lotto<sup>27</sup>

Rispetto alla pubblica via \_ per fabbricati

##### **Unità commerciale di cui al mappale 5557 - sub. 10**

Direttamente da viale Tassera civico n. 25

##### **Unità immobiliare di cui al mappale 5557 - sub. 12**

Da vialetto e scala comune di cui al civico n.27 di viale Tassera.

Rispetto al mappale \_ in caso di terreni

Confini<sup>28</sup> del bene oggetto di stima

<sup>25</sup>Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1).

<sup>26</sup>Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

<sup>27</sup>Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.



**Unità commerciale di cui al mappale 5557 - sub. 10, rispetto al PT**

- Nord: corte di cui al mappale 5559 \_ bene comune  
 Sud: altra proprietà di cui al mappale 5557 e corte mappale 6558  
 Est: lato strada  
 Ovest: corte di cui al mappale 5559 \_ bene comune

**Unità immobiliare di cui al mappale 5557 - sub. 12, rispetto al P3**

- Nord: vuoto su corte di cui al mappale 5559 \_ bene comune  
 Sud: sottotetto di altra proprietà  
 Est: vano scala comune  
 Ovest: vuoto su corte di cui al mappale 5559 \_ bene comune

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>29</sup>: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

- Interno  
 Esterno  
 Diretto in loco  
 Desunto graficamente (indicare la fonte): \_\_\_\_\_

Criterio di misurazione:

- Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>30</sup>.  
 Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>31</sup>.  
 Superficie Interna Netta (SIN)<sup>32</sup>.

Data sopralluoghi/ispezioni <sup>33</sup>(gg/mm/aaaa): 26/05/2021 \_ dalle ore 8:30 alle ore 9:30

Presenti durante le operazioni di rilievo: il comproprietario dell'immobile, il perito estimatore ed un proprio ausiliario.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

**Unità commerciale di cui al mappale 5557**Superficie principale PT **Unità immobiliare di cui al mappale 5557 - sub. 12**Sottotetto P3 

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

<sup>28</sup>Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e se variati anche rispetto allo stato attuale.

<sup>29</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

<sup>30</sup>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 (Tecnoborsa 19;4.2).

<sup>31</sup>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 (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>32</sup>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 (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>33</sup>Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

Ai fini della rilevazione delle consistenze superficiali non sono state considerate le parti comuni, in quanto ininfluenti sulla determinazione del valore di stima ed in ogni caso ricomprese nella formulazione dei prezzi del campione dei dati osservati

Le consistenze indicate sono da intendersi rigorosamente di massima ed indicative.

Nota

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

No

Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

Parti comuni e/o condominiali con eventuali millesimi<sup>34</sup>:

Dalle informazioni assunte dalla proprietà l'intero edificio non è gestito da un amministratore condominiale e non vi è evidenza di regolamento e millesimi.

Nelle planimetrie catastali non sono rappresentate graficamente le parti comuni ad eccezione del solo vano scala.

L'ingresso alle unità immobiliari poste ai piani superiori avviene percorrendo il mappale 5559, identificato al Catasto terreni come Partita Speciale A.

Nella banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio (Sister) non è stato possibile rilevare la presenza dell'elaborato planimetrico di subalternazione.

Caratteristiche quantitative e qualitative<sup>35</sup>

**Unità commerciale di cui al mappale 5557 - sub. 10**

Livello di piano\_ PT

Impianti in dotazione

Riscaldamento (autonomo)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Citofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Allarme	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza*	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

\*E' possibile che l'impianto sia stato realizzato/installato dal conduttore

Manutenzione unità immobiliare<sup>36</sup>       Minimo<sup>37</sup>       Medio<sup>38</sup>       Massimo<sup>39</sup>

Esposizione prevalente dell'immobile<sup>40</sup>       Minimo<sup>41</sup>       Medio<sup>42</sup>       Massimo<sup>43</sup>

<sup>34</sup>Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

<sup>35</sup>Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

<sup>36</sup> 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 deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti 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).

<sup>37</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>38</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile <sup>44</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>45</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>46</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>47</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile <sup>48</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>49</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>50</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>51</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile <sup>52</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>53</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>54</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>55</sup>

Classe energetica attraverso l'APE (attestato di prestazione energetica)<sup>56</sup>

**Unità commerciale di cui al mappale 5557 - sub. 10**

CLASSE G

Eph 176,07 kWh/m<sup>3</sup>a

Data validità 30/03/2022

**Unità immobiliare di cui al mappale 5557 - sub. 12**

Immobile non riscaldato (sottotetto al rustico)

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno di materiali inquinanti (esempio amianto/eternit/etc.), abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione, tutte attività non richieste dal quesito.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

<sup>41</sup> 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.

<sup>42</sup> 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.

<sup>43</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>44</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>45</sup> 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

<sup>46</sup> 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.

<sup>47</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>48</sup> 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).

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> 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.

<sup>51</sup> 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.

<sup>52</sup> 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)

<sup>53</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>54</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

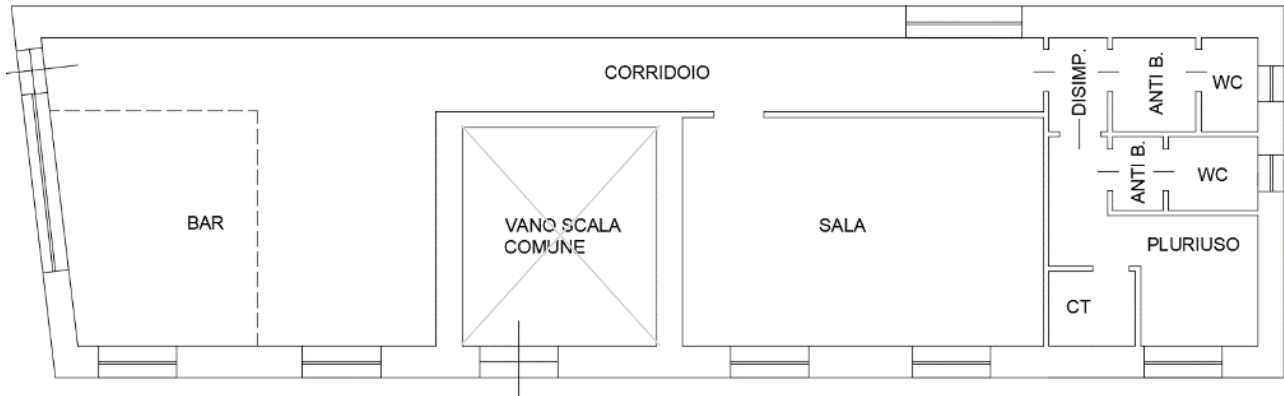
<sup>55</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>56</sup> Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

Planimetria<sup>57</sup> \_ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina

**Unità commerciale di cui al mappale 5557 - sub. 10**

PIANO TERRA



**Unità immobiliare di cui al mappale 5557 - sub. 12**

PIANO TERZO



Stato di fatto alla data del sopralluogo

<sup>57</sup>Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)



Sintesi elaborato fotografico stato di fatto<sup>58</sup>

Esterni



<sup>58</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".



Unità commerciale di cui al mappale 5557 – sub.10

PIANO TERRA







Particolare impianti e finiture



Unità immobiliare di cui al mappale 5557 - sub. 12

PIANO TERZO





## B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali<sup>59</sup>

**Unità commerciale** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10**, Via C. Tassara, p.T, Categoria C/1, classe 8, consistenza catastale 100m<sup>2</sup>, superficie catastale -- m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 1.068,16.

Il mappale n.5557 sub.10 di cui al fg DAR/29 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione identificativi per allineamento mappe del mappale n.5557 sub. 10 del Fg DAR/28 del Catasto Fabbricati, come da denuncia del 24 agosto 2010 protocollo n. BS0262356 (n. 32701.1/2010).

Quote proprietà

Quota di 5/8 Sig.ra OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di 3/8 Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

**Unità immobiliare a deposito** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **12**, Via C. Tassara 27, p.3, Categoria C/2, classe 2, consistenza catastale 35m<sup>2</sup>, superficie catastale 43 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 54,23.

Il mappale n.5557 sub.10 di cui al fg DAR/29 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione identificativi per allineamento mappe del mappale n.5557 sub. 12 del Fg DAR/28 del Catasto Fabbricati, come da denuncia del 24 agosto 2010 protocollo n. BS0262358 (n. 32701.3/2010).

Quote proprietà

Quota di ½ Sig.ra OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di ½ Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Indicare la documentazione visionata:

Estratto di mappa

Visura catasto fabbricati

Scheda catastale dell'unità immobiliare di cui al Foglio 29, mappale 5557 - sub. 12

Alla data del conferimento d'incarico la planimetria catastale di cui al mappale n. 5557/10 (C/1) non è telematicamente disponibile in banca dati.

Su incarico della proprietà, lo scrivente ha provveduto a richiedere la rasterizzazione della succitata planimetria, con riferimento alla partita n. 2284/1988 \_ Numero identificativo Contact Center Territorio dell'Agenzia delle Entrate ID 22505194.

Fonte documentazione visionata:

Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 30/03/2021

Giudizio di regolarità catastale<sup>60</sup> (di massima):

Situazione catastale conforme allo stato di fatto dei luoghi e/o in presenza di lievi difformità al distributivo interno.

**Unità commerciale** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10**

<sup>59</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

<sup>60</sup>Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.



Rispetto alla planimetria depositata in Comune, si rilevano modeste difformità al distributivo interno quali: formazione tavolato divisorio corridoio rispetto alla sala interna, formazione di bagno ed antibagno per il personale e formazione locale centrale termica.

**Unità immobiliare** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **12**

Rispetto alla planimetria presente in banca dati, si rilevano modeste difformità al distributivo interno quali: assenza di tavolati divisori tra diverse proprietà.

Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per gravi difformità.

Nel caso di fabbricati rurali<sup>61</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)<sup>62</sup>

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**.

Per le regolarizzazioni delle difformità catastali riscontrate nelle due planimetrie si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 1.200/00** (diconsi euro milleduecento/00).

Tale voce di spesa comprende in sintesi: spese tecniche per rilievo in loco, oltre all'aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati (Docfa).

L'importo indicato si intende orientativo, di massima ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

**Si precisa che la regolarizzazione delle difformità catastali sopra indicate, è subordinata anche alla sanatoria edilizia ed urbanistica.**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<sup>61</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

<sup>62</sup>Due diligence catastale: 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. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

## C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967<sup>63</sup>.  
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

NOTA

Dal certificato di abitabilità prodotto dalla proprietà, presentato con domanda del 14/01/1963, si evince che i lavori per la realizzazione dell'intero immobile hanno avuto inizio con data 31/12/1953 e sono stati ultimati in data 11/08/1954.

Provvedimenti autorizzativi esaminati

**Unità immobiliare** di cui al Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **12** \_ porzione di immobile ante '67 senza ulteriori provvedimenti autorizzativi.

**Unità immobiliare** di cui al Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10** \_ porzione di immobile ante '67 con successivi provvedimenti autorizzativi

Pratica edilizia n. 9847 per cambio destinazione d'uso, di cui al prot. 5552/93 del 23/04/1993

Documentazione visionata c/o l'Ufficio Tecnico.

- Domanda cambio d'uso porzione di immobile piano terra.
- Richiesta integrazioni comune.
- Elaborato fotografico.
- Elaborato di progetto.
- Estratto PRG.
- Copia certificato abitabilità del 14/01/1963.

Sanatorie

**Unità immobiliare** di cui al Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10**

No

Se sì, specificare se  **condono edilizio**     Pratiche in sanatoria     Altro (specificare)

Oggetto del condono: cambio destinazione di locali ad uso residenziale in locali ad uso commerciale.

Concessione edilizia in sanatoria n.2008 del 30/11/1995 di cui al prot. 16427/94 .

Documentazione visionata

- Domanda sanatoria per abuso edilizio prot. 16427 del 09/12/1994.
- Elaborati di progetto.
- Elaborato fotografico.
- Richiesta integrazione documenti.
- Variazione catastale.
- Versamento oblazione e oneri.
- Avviso ritiro concessione edilizia in sanatoria.
- Concessione edilizia in sanatoria.

Certificato abitabilità

**Unità immobiliare** di cui al Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **12** \_ porzione di immobile ante '67

<sup>63</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

Certificato di abitabilità rilasciato in data 14/01/1963 per costruzione nuovo edificio uso civile abitazione per lavori iniziati in data 31/12/1953 ed ultimati in data 11/08/1954

**Unità immobiliare** di cui al Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10**

Certificato di abitabilità o agibilità n. 2008 del 30/11/1995 rilasciato a seguito del condono edilizio n.2008 del 30/11/1995 di cui al prot. 16427/94.

Fonte documentazione: Ufficio Tecnico Comune di Darfo Boario Terme e proprietà.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 26/05/2021.

Destinazione d'uso dell'immobile<sup>64</sup>

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene

È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

Nel caso di fabbricati rurali<sup>65</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Verifica regolarità urbanistico - edilizia<sup>66</sup> (di massima)

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi ad eccezione di modeste difformità

**Unità commerciale** in Comune di Darfo, sezione DAR, Foglio **29**, mappale **5557** - sub. **10**

Rispetto agli elaborati tecnici depositati in Comune si rilevano modeste difformità al distributivo interno in particolare: formazione tavolato divisorio corridoio rispetto alla sala interna, formazione di bagno ed antibagno per il personale e formazione locale centrale termica.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>67</sup> per le seguenti gravi irregolarità:

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)<sup>68</sup>

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 3.000/00** (diconsi euro tremila/00).

Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Note:

<sup>64</sup>Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

<sup>65</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>66</sup>Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>67</sup>Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

<sup>68</sup>Due diligence urbanistico - edilizia: 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. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende 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 edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

## D. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione l'immobile oggetto della procedura di liquidazione risulta:

- Libero.
- Utilizzato dal debitore.
- Occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo<sup>69</sup>.
- Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

- A che titolo<sup>70</sup> è occupato il bene: contratto di locazione
- Tipo di contratto: uso commerciale
- Estremi registrazione: registrato a Breno il 30/01/2009 al n. 69-2009 serie 3
- Oggetto del contratto:
  - Unità commerciale PT adibita a bar di cui al mappale 5557/10
  - Soffitta di cui al mappale 5557/12
- €/anno: € 6.600/00 con decorrenza 22/02/2017
- Rata: € 550/00 mensili
- Scadenza contratto: contratto in essere alla data di stima

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aaaa):  
Richiesta AG. Entrate 27/04/2021

<sup>69</sup>Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.). In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

<sup>70</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.



## E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità<sup>71</sup>

**Le indagini ipo-catastasi estese al ventennio, sono state affidate direttamente al notaio delegato alla vendita.**

Vedasi relazione notarile di cui all'allegato 02

---

<sup>71</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.

## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

### - Opponibili all'acquirente<sup>72</sup>

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,  
 Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

### Diritti reali<sup>73</sup>

L'alienazione coattiva del compendio immobiliare in esame colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No  
 Se sì, specificare se:
- Usufrutto
  - Nuda proprietà
  - Quota
  - Superficie
  - Enfiteusi
  - Uso
  - Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
  - Fondo patrimoniale
  - Abitazione spettante al coniuge superstite
- Altro\_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

### Altre forme di diritti e pesi

- No  
 Se sì, specificare se
- Diritti a favore di terzi
  - Diritti demaniali
  - Diritti di superficie
  - Prelazione agraria
  - Censo
  - Livello
  - Uso civico
- Indicare se vi è stata affrancazione  No  Se sì, cosa:
- Altro\_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

### Servitù

- No  
 Se sì, specificare se  attive  Passive  
 Altro\_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

### Condizioni generali

<sup>72</sup>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>73</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso immobiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

**Gravi vincoli edilizi ed urbanistici**

- No
- Se sì, specificare se:
- Storico – artistico
- Architettonici
- Paesaggistici
- Archeologici
- Urbanistici
- Amministrativi
- Incidenti sulla attitudine edificatoria
- Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

**Domande giudiziarie:**

- No
- Se sì, specificare
- Altro le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

**Sequestri penali ed amministrativi:**

- No
- Se sì, specificare
- Altro: le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

**Convenzioni urbanistiche in corso di validità:**

- No
- Se sì, specificare
- Altro

**Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001<sup>74</sup>):**

- No
- Se sì, specificare
- Altro

**Vincoli di natura condominiale**

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo e da comunicazione rilasciata dalla proprietà, **NON** emerge la presenza di un amministratore condominiale cui fare riferimento.

<sup>74</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

**- Non opponibili all'acquirente<sup>75</sup>**

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Iscrizioni/trascrizioni sugli immobili

Ipoteca giudiziale iscritta a Breno ai n.ri 5313/596 per la complessiva somma di € 175.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia, a seguito di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14/09/2015 rep. 6213, contro Omissis, a carico della quota di ½ ciascuna e così dell'interno mappale 5557 sub.12 del Foglio DAR/29 di CF e a carico della quota di 3/8 ciascuna e, così, complessivamente della quota di 6/8 del mappale 5557 sub-10 del foglio DAR/29, oltre ad altri immobili.

Fonte \_ relazione ipocatastale notaio delegato alla vendita.

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No
- Si (vedi paragrafo "storia catastale").

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No
- Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia")

Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

<sup>75</sup>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

## G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura di liquidazione in uno o più lotti<sup>76</sup>: l'immobile verrà alienato come unico lotto.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Alienazione di quote: non attinente trattandosi di alienazione di intera proprietà

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi<sup>77</sup>: non attinente

Nell'ipotesi in cui sia impossibile dividere la quota, si proceda alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità: non attinente

<sup>76</sup>Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

<sup>77</sup>Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.



## H. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il **prezzo a base d'asta**.

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere condizionato alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (.. sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1 settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

**Determinazione analitica del valore di mercato**<sup>78</sup>

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>79</sup>.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto<sup>80</sup>

- Market Comparison Approach (MCA)**<sup>81</sup>  
 MCA + Sistema di Stima<sup>82</sup>  
 Sistema di ripartizione<sup>83</sup>

Metodo finanziario<sup>84</sup>

- Capitalizzazione diretta<sup>85</sup> \_ per verifica del MCA in base al canone di locazione attuale  
 Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>  
 Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>88</sup>

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia solo per le consistenze superficiali, numero vetrine e stato manutentivo (esterni), si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>89</sup> è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassume solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

**Analisi estimativa del più probabile valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al **Foglio n 29**, sez. DAR, di cui al Mappale **5557/10 (C/1)** e **5557/12 (C/2)** viene quantificato in **€ 135.000/00** (diconsi euro cento trentacinquemila).

<sup>78</sup>Il più probabile valore di mercato : 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".

<sup>79</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>80</sup>Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>81</sup>Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>82</sup>Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>83</sup>Sistema di ripartizione: il 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.

<sup>84</sup>Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>85</sup>Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>86</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>87</sup>Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

<sup>88</sup>Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. 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.

<sup>89</sup>Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>90</sup> (Prezzo a base d'asta).**

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare identificato in mappa **Foglio n 29**, sez. DAR, di cui al Mappale **5557/10 (C/1)** e **5557/12 (C/2)** viene quantificato in **€ 110.000/00** (dicansi euro centodiecimila).

**Note estimative**

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **m<sup>2</sup> 148** circa, determina un valore di **€ 750** circa al metro quadro.

**Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente**

Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>91</sup> (*HBU\_ Highest and Best Use*).

L'attuale valore dell'immobile (*MVEU\_ Market value of the existing use*) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Si

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

<sup>90</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

<sup>91</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (*HBU\_ Highest and Best Use*) rappresenta 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. 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 ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

## I. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti, diverse da quelle precedentemente palesate.

**Si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.**

Vedasi relazione di cui all'allegato 02.

Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

Assunzioni<sup>92</sup>: nessuna

Condizioni limitative<sup>93</sup>

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

<sup>92</sup>Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>93</sup>Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

## J. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, 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 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;
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

F.to  
Il valutatore  
geom. Matteo Negri

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date

Della valutazione<sup>94</sup> : 26/03/2021

Del rapporto valutazione<sup>95</sup> : 15/06/2021

<sup>94</sup>Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

<sup>95</sup>Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

## K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

## L. ALLEGATI

### Documentazione <sup>96</sup>

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto specializzato).
3. Copia atto di provenienza.
4. Stato occupazionale alla data di stima.
5. Copia provvedimenti autorizzativi.
6. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
7. Copia richiesta di agibilità/abitabilità e risposte rilasciate dal Comune.
8. Estratto mappa catastale.
9. Scheda catastale.
10. Visura storica per immobile.
11. Comunicazione proprietà per l'assenza di amministratore condominiale
12. APE

---

<sup>96</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.