

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE, PROCEDURE CONCORDAZIONI ED ESECUZIONI
Procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento RG n. **53-54/2021**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

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).

Giudice Delegato : **Dott. Andrea Giovanni Melani**

Liquidatore : **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

Calvisano –fraz. di Mezzane: villetta a schiera disposta su due livelli oltre a sottotetto.



Della valutazione: 18/10/2021

Data del rapporto valutazione: 18/02/2022

Geometra Matteo Negri
Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (Brescia)
Tel. e fax + 39. 030.7402172
Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: Inarcheck Spa VIPRO/0073-2014
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03
Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore geom. Matteo Negri

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 di 01

Descrizione sintetica

Trattasi di abitazione in villetta a schiera, di testa, composta al piano terra da ingresso – vano scala, ripostiglio, autorimessa, pranzo soggiorno e cucina, al piano primo da disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Completa la proprietà un sottotetto mansardato con travi in legno a vista e ripostiglio, due balconi al piano primo, il portico al pian terreno ed il giardino – spazio manovra antistante.

Localizzazione: Comune di Calvisano – frazione di Mezzane, via Don Elio Speltoni n.5

Identificativi catastali della proprietà

Abitazione in Comune di Calvisano, sezione NCT, Foglio **33**, mappale **319** - sub. **04**, Via Don Speltoni, p. T-1-2, Categoria A/2, classe 5, vani 6,5, superficie catastale 155 m², Rendita Catastale Euro 386,05.

Autorimessa in Comune di Calvisano, sezione NCT, Foglio **33**, mappale **319** - sub. **08**, Via Don Speltoni, p. T., Categoria C/6, classe 5, 15 m², superficie catastale 17 m², Rendita Catastale Euro 24,79.

Area manovra di cui al Foglio **33**, sezione NCT, mappale **319** – sub. **09**, **bene comune non censibile** ai mappali identificati ai subb. 04 – 08

Intestazione

Quota di ½ Sig.ra OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di ½ Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

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

Nella proprietà è ricompresa anche l'incidenza sui **beni comuni non censibili**, identificati al mappale **319**, in particolare:

Subalterno **10** _ Passaggio comune

Fonte del dato _ Atto di acquisto Notaio Barziza del 05/10/2004 di cui al Rep. 44263 – Racc. 8177 ed EP prot. BS0273636 del 18/08/2004.

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	: 152.000 €
Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami	: 935 €/m ² ~
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	: 110.000 €
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	: 675 €/m²~

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:

 Si No se No, vedi pagina 17-18

Urbanistico – edilizia:

 Si No se No, vedi pagina 19-22

Stato di possesso Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina --
Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 25-27
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 32-33

NOTE

Dalle informazioni assunte direttamente dal liquidatore si riscontra un contenzioso per vizi e difetti costruttivi sull'interno complesso immobiliare (ATP _ RG 3030/2013 Tribunale di Brescia).

Si precisa che il valore di stima tiene conto delle risultanze definite nella relazione peritale del CTU.

Per ulteriori approfondimenti e dettagli contattare il liquidatore della procedura.

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	17
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	19
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	34
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	35
L.	ALLEGATI	36

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: Calvisano –frazione di Mezzane, via Don Elio Speltoni n.5



Location map – fonte www.google.com

¹Analisi 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.

²Localizzazione (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'immobile³:

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

Tipologia immobiliare⁴ del fabbricato

- Nuovo⁵
 Ristrutturato⁶
 Seminuovo⁷
 Usato⁸
 Rudere⁹

Indicare se il fabbricato è

- Indipendente
 In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

- Fabbricato singolo
 Fabbricato in linea
 Fabbricato a schiera (**di testa**)
 Fabbricato rurale
 Fabbricato tipico
 Fabbricato multipiano

Dimensione:

- Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m²)
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 150 m²)
 Grande (unità immobiliari con SEL > 150 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente

- Privato
 Società
 Ente / cooperativa

Lato venditore

Tribunale, mediante procedura competitiva

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

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶ 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.

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

⁸ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹ 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.

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

Forma di mercato¹¹:

- Concorrenza monopolistica¹²
- Concorrenza monopolistica ristretta¹³
- Oligopolio¹⁴
- Monopolio¹⁵
- Monopolio bilaterale¹⁶
- Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷:

- Assente
- Down
- Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

- Espansione¹⁹
- Contrazione²⁰
- Recessione²¹
- Recupero²²

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

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

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

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

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

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

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

Caratteristiche generali del fabbricato²³

Trattasi di fabbricato residenziale plurifamiliare, realizzato nei primi anni del 2000, composto da quattro abitazioni, distribuite su due livelli fuori terra, oltre a sottotetto accessibile e non abitabile.

L'intero complesso immobiliare è situato nella zona semiperiferica del comune di Calvisano –nella frazione di Mezzane, a confine con il Comune di Carpenedolo.

In prossimità si individuano spazi a verde, parcheggi ed edifici pubblici quali la scuola materna ed elementare, oltre a luoghi di culto e piccole attività commerciali di vicinato.

Non esistono nei pressi edifici monumentali di particolare interesse storico-artistico.

Dalla tipologia edilizia si può presupporre che la struttura è costituita da:

- fondazioni continue in c.a. per murature perimetrali ed a plinto per setti/pilastrini centrali;
- strutture verticali in c.a. per vano scala e setti/pilastrini, oltre a murature perimetrali presumibilmente in laterizio;
- orizzontamenti con solette in latero-cemento; travi, balconi, cordoli in c.a.;
- copertura con struttura lignea portante per orditura primaria, secondaria ed assito.

Le finiture esterne sono di tipo economico.

Gli intonaci di facciata in lato nord, con esplicito riferimento ai corpi scala privi di gronda, denotano scarse condizioni manutentive (Cfr doc. fotografica allegata).

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵

Trattasi di villetta a schiera di testa, senza interrato, così composta:

- piano terra: ingresso - vano scala, ripostiglio, pranzo-soggiorno, cucina, autorimessa, portico e giardino – spazio manovra antistante;
- piano primo: scala - disimpegno, due camere da letto, tra cui una mansardata con copertura in legno a vista, bagno, ripostiglio oltre a due ampi balconi di cui uno coperto;
- sottotetto: ripostiglio e locale mansardato con travi in legno a vista, direttamente collegato con scala interna.

Individuazione delle principali finiture interne del bene oggetto di stima:

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

L'appartamento ha finiture ordinarie.

All'atto del sopralluogo si rilevano, in alcune zone dell'unità abitativa:

- tracce di umidità di risalita piano terra,
- muffe per condensazione interstiziale,
- fessurazioni intonaco per assestamenti,
- superfetazioni a confine (tettoie/ripostigli/accessori) non legittimate - autorizzate.

²³Caratteristiche 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.

²⁴Unità 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). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

²⁵Descrizione 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.

Accesso al lotto²⁶ Rispetto alla pubblica via _ per fabbricati.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Don Elio Speltoni n.5, mediante corte comune, adibita a piazzale e spazio manovra (bcnc di cui al sub 10).

 Rispetto al mappale _ in caso di terreni.**Confini²⁷ del bene oggetto di stima**

Rispetto all'Elaborato Planimetrico di subalternazione rilevato in banca dati Ag. Territorio: EP BS0302623 del 12/11/2021

Abitazione di cui al mappale 319/04 _ confini da PT Nord: mappale 321 altra ditta, mappale 319/12 altra ditta e mappale 319/08 autorimessa di proprietà Sud: mappale 318 altra ditta. Est: mappale 22 altra ditta Ovest: unità immobiliare di cui al mapp.319/02 altra ditta, mappale 319/08 autorimessa di proprietà e bcnc di proprietà di cui al mapp. 319/09**Autorimessa di cui al mappale 319/08 _ confini da PT** Nord: bcnc di proprietà di cui al mapp. 319/09 Sud: unità immobiliari di cui al mapp. 319/04 di proprietà Est: unità immobiliari di cui al mapp. 319/04 di proprietà Ovest: unità immobiliari di cui al mapp. 319/12 altra proprietàIndicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁸: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi particolarmente urgenti e di messa in sicurezza.**Dalle informazioni assunte dal liquidatore è in corso un ATP per difetti costruttivi al fabbricato_ Causa Civile RG n. 3303/2013 presso Tribunale di Brescia (Vedasi paragrafo F – vincoli opponibili).**

Rilievo delle consistenze:

 Interno Esterno Diretto in loco Desunto graficamente (indicare la fonte): _____

Criterio di misurazione:

 Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁹. Superficie Interna Lorda (SIL)³⁰. Superficie Interna Netta (SIN)³¹.Data sopralluoghi/ispezioni ³²(gg/mm/aaaa): 12/11/2021 _ dalle ore 9:30 alle ore 11:00

Presenti durante le operazioni di rilievo: i proprietari dell'immobile, il perito estimatore ed il liquidatore

²⁶Accesso 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.

²⁷Confini: 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.

²⁸Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

²⁹Superficie 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).

³⁰Superficie 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).

³¹Superficie 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).

³²Sopralluoghi 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.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

Superficie principale ³³ [PT + P1]	m ² 108
Superfici secondarie ³⁴	
Balconi (N. 02)	m ² 13
Sottotetto finiture al civile	m ² 27
Autorimessa	m ² 17
Portico	m ² 15
Giardino – spazio manovra	m ² 185

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, delle consistenze superficiali, dei profili planivolumetrici / ingombri dei fabbricati, 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.

Ai fini della rilevazione delle consistenze superficiali il vano scala è stato considerato una sola volta, in proiezione al pian terreno, in quanto da intendersi non come superficie commerciale, ma elemento di collegamento degli interpiani.

Le consistenze indicate sono da intendersi rigorosamente di massima ed indicative poiché non supportate da un puntuale rilievo, ma verifiche in loco cosiddette "a campione".

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 millesimi³⁵:

Dall'elaborato planimetrico di subalternazione si evince che i beni comuni con altre proprietà sono il cortile - spazio di manovra di cui al mappale 319 sub. 10. Dalle informazioni assunte dal ricorrente non vi è regolamento ed amministratore condominiale (**Cfr. All. 12**).

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁶

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano_ PT+P1+P2	Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> 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 (parziale)		<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 checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Allarme		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Domotica		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

³³Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁴Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

³⁵Parti 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.

³⁶Caratteristiche 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 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.

Geotermia

<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁷	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁴¹	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ³⁸	<input type="checkbox"/> Medio ³⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵³	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵²
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁴	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁶¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁰
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴

Classe energetica attraverso l'APE (attestato di prestazione energetica)⁶⁵ _ non rilevata nel portale del Cened Regione Lombardia

³⁷Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁸Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁹Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁰Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴¹Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti 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).

⁴²Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴³Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁴Massimo: 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.

⁴⁵Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁶Minimo: 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.

⁴⁷Medio: 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.

⁴⁸Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴⁹Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁰Minimo: 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

⁵¹Medio: 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.

⁵²Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵³Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁵⁵Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁶Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵⁷Funzionalità 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).

⁵⁸Minimo: 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.

⁵⁹Medio: 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.

⁶⁰Massimo: 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.

⁶¹Finiture 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)

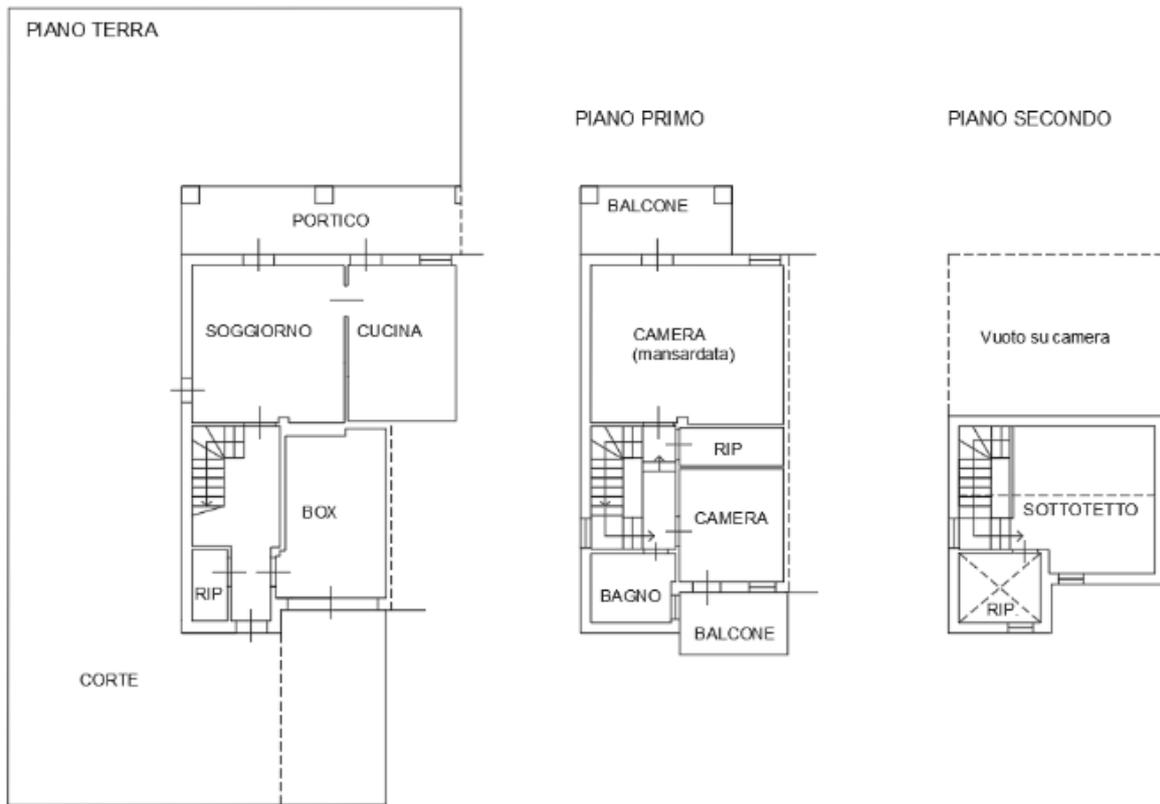
⁶²Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶³Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁴Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁶⁵Attestato 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.

Planimetria⁶⁶ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina



Sintesi report fotografico stato di fatto al 12/11/2021

Prospetto lato nord



⁶⁶Planimetria: 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)

Prospetto lato Sud - Est



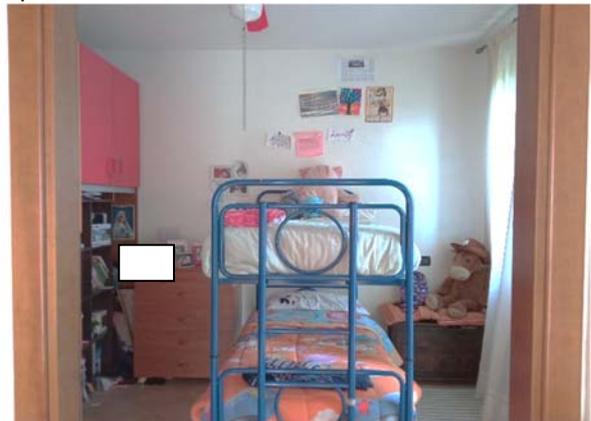
Particolare fronte interno corte



Interni piano terra



Interni piano primo



Piano secondo _ Sottotetto



Autorimessa



Particolari impianti _ finiture



Vizi rilevati in loco



Parti comuni



B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶⁷

Trattasi di

Abitazione in Comune di Calvisano, sezione NCT, Foglio **33**, mappale **319** - sub. **04**, Via Don Speltoni, p. T-1-2, Categoria A/2, classe 5, vani 6,5, superficie catastale 155 m², Rendita Catastale Euro 386,05.

Autorimessa in Comune di Calvisano, sezione NCT, Foglio **33**, mappale **319** - sub. **08**, Via Don Speltoni, p. T., Categoria C/6, classe 5, 15 m², superficie catastale 17 m², Rendita Catastale Euro 24,79.

Area manovra di cui al Foglio **33**, sezione NCT, mappale **319** – sub. **09**, **bene comune non censibile** ai mappali identificati ai subb. 04 – 08

Intestazione

Quota di ½ Sig.ra OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di ½ Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Nella proprietà è ricompresa anche l'incidenza sui **beni comuni non censibili**, identificati al mappale **319**, in particolare:

Subalterno **10** _ Passaggio comune

Fonte del dato _ Atto di acquisto Notaio Barziza del 05/10/2004 di cui al Rep. 44263 – Racc. 8177 ed EP prot. BS0273636 del 18/08/2004.

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Elenco immobili
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Visura catasto fabbricati
- Schede catastali.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 19/10/2021

Giudizio di regolarità catastale⁶⁸ (di massima):

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi, ad esclusione di modeste difformità al distributivo interno che presumibilmente non pregiudicano la variazione della rendita catastale.
- Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per gravi difformità.

Eventuali difformità catastali⁶⁹

Abitazione: rispetto alla planimetria presente in banca dati, si rileva la presenza di un nuovo tavolato al piano terra (tra vano scala e zona soggiorno) ed al piano secondo (sottotetto con la creazione di un ripostiglio), oltre a modeste modifiche alle aperture.

⁶⁷ 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.

⁶⁸Giudizio 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.

⁶⁹Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione del decreto di apertura di liquidazione del patrimonio, sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

Nel caso di fabbricati rurali⁷⁰ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

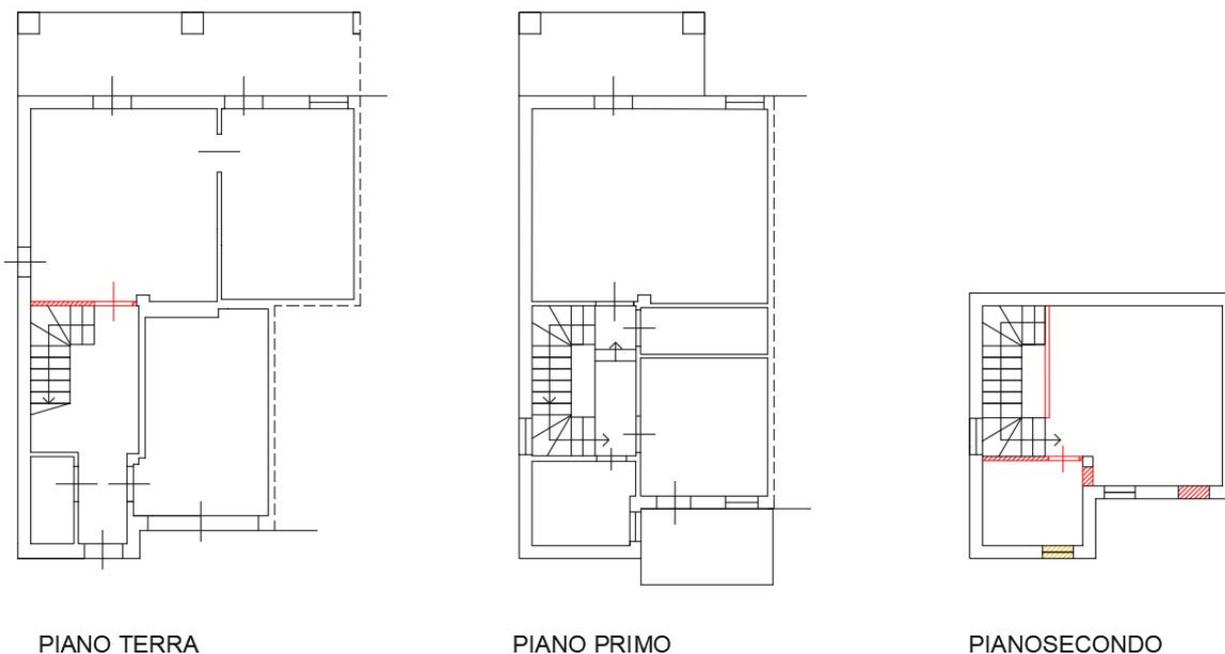
Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁷¹

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): per la regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate nella planimetria catastale si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 500/00** (diconsi euro cinquecento/00). L'importo si intende orientativo, di massima ed approssimativo, 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

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.

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷²

Per una migliore definizione delle principali difformità catastali riscontrate tra quanto indicato nella planimetria presente in banca dati e lo stato di fatto dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.



⁷⁰Fabbricati 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.

⁷¹Due 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.

⁷²Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
 Fabbricato anteriore 01/09/1967⁷³.
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Calvisano

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Calvisano in data 15/05/2003 n. 25/03 RC di cui al prot. 1692/03_ nuova costruzione di complesso residenziale

Elenco documentazione prodotta

-titolo abilitativo

- progetto architettonico

- DIA prot. 6226 del 21/06/2004 _ Pratica edilizia 131/04 per realizzazione accessi pedonali e carrai

Elenco documentazione prodotta

-titolo abilitativo

- progetto architettonico

Sanatorie

- No
 Se si, specificare se condono edilizio Pratiche in sanatoria Altro (specificare)

Fine lavori

Assente

- Presente: allegata alla richiesta di abitabilità _ prot. 1300 del 07/02/2005 relativamente alla pratica edilizia 25/03 del 15/05/2003 e DIA per realizzazione recinzione del 21/06/2004 prot. 6226

Fabbricato sito in via Don Speltoni, all'interno della lottizzazione PL n. 35.

Certificato abitabilità (Cfr. All. 7)

Assente

- Presente: richiesta presentata con prot. 1299 – 1300 del 07/02/2005.

Dalla comunicazione rilasciata dal Comune di Calvisano, di cui al prot. 129/05 del 10/02/2005, si evince quanto segue:

- *la documentazione allegata alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità dell'abitazione autorizzata con la pratica edilizia n.25/03 è completa;*

- *Il certificato non è comunque rilasciabile poiché, a norma dell'art. 4 della Convenzione Urbanistica stipulata con atto notaio Calini n. 48584/11259 di rep., non sono state collaudate le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi all'interno della lottizzazione ove è collocato l'immobile in esame.*

NOTE

A seguito di ulteriori accertamenti si apprende dal Responsabile dell'area tecnica che:

- *relativamente a quanto riportato nella lettera di cui al prot. 1298/05 e 1300/05 del 10/02/2005, non risultano ad oggi cause ostantive derivanti dal collaudo delle opere di urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione;*

- *per quanto concerne l'agibilità dell'immobile, dev'essere presentata SCIA di agibilità viste le modifiche apportate al DPR 380-01.*

⁷³Fabbricato 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.

Lo scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima della presentazione delle singole offerte, a verificare ed a valutare, tramite proprio professionista di fiducia, le diverse tematiche sopra esposte e, contestualmente, confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calvisano, al fine di verificare la documentazione necessaria per la presentazione della SCIA di agibilità.

Si puntualizza che la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio assunto dall'aggiudicatario per eventuali futuri esborsi dovuti all'attuazione di obblighi convenzionali, l'adempimento a norme urbanistiche e/o disposizioni di legge.

Fonte documentazione: Ufficio Tecnico Comune di Calvisano

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 12/01/2022 con richiesta di cui al protocollato n. 0000322/2022 / E

Destinazione d'uso dell'immobile⁷⁴

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene È 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 rurali⁷⁵ 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 - edilizia⁷⁶ (di massima):

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi ad eccezione di difformità _ **variazioni al distributivo interno tra stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto di cui alla pratica edilizia 25/03 del 15/05/2003.**

Durante il sopralluogo si rilevano delle superfetazioni a confine in lato est che non sono regolarizzabili.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁷ per le seguenti gravi irregolarità:

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁷⁸

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 e la presentazione della pratica di Agibilità, si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 2.500/00** (diconsi euro duemilacinquecento/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.

Per quanto attiene la rimozione delle superfetazioni poste a confine, con messa in pristino dello stato di fatto, si prevede un costo di massima, comprensivo di carico – trasporto ed accesso alle discariche per complessivi **€ 10.000/00** (diconsi euro diecimila/00).

⁷⁴Destinazione 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.

⁷⁵Fabbricati 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.

⁷⁶Verifica 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.

⁷⁷Immobile 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.

⁷⁸Due 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).

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:

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.

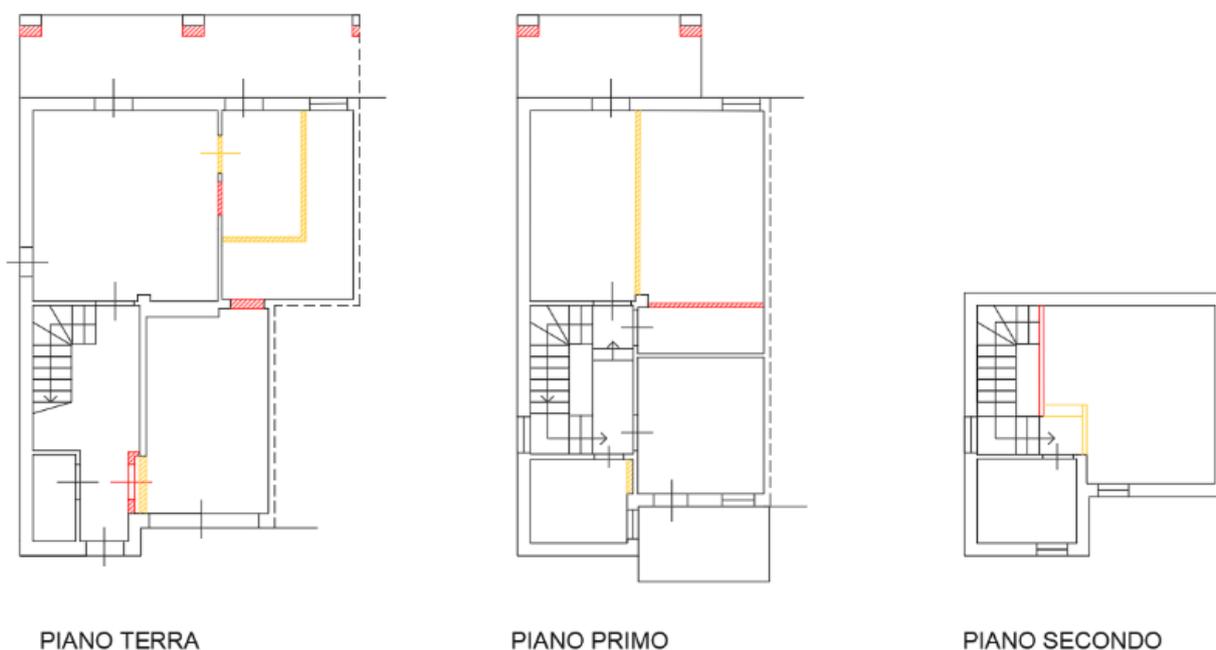
La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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.

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷⁹ sulla base delle informazioni assunte

Per una migliore definizione delle difformità edilizie riscontrate tra quanto indicato nei progetti architettonici forniti dall'ufficio tecnico e lo stato di fatto dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.



⁷⁹Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

Superfetazioni a confine da rimuovere



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 titolo⁸⁰.
- Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁸¹.

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

- A che titolo⁸² è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione⁸³:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:

- Antecedente (*ex ante*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.
- Successiva (*ex post*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aaaa):

Richiesta AG. Entrate 11/01/2022 - Risposta AG. Entrate 08/02/2022

NOTE

Dalle ispezioni effettuate c/o l'Agenzia delle Entrate di Brescia emerge che in Anagrafe Tributaria non sono stati rilevati contratti di locazione, comodato o preliminari di compravendita, registrati a nome dei ricorrenti **(Cfr. All. 04)**.

⁸⁰Occupato 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.), l'esperto relazionerà immediatamente il Liquidatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. 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).

⁸¹Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al liquidatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁸²Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁸³Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁸⁴

Atto di compravendita Notaio Dr. Barziza del 05/10/2004 di cui al rep. 44263 – Racc. 8177, registrato a Lonato del Garda il 25/10/2004 n. 2778 serie 1T.

Nota

Si puntualizza che le indagini ipo-catastali estese al ventennio sono state affidate direttamente dal liquidatore ad altro soggetto specializzato (vedasi relazione notarile).

Eventuali criticità nell'atto di acquisto⁸⁵

Dall'atto di acquisto Notaio Dr. Barziza del 05/10/2004, di cui al rep. 44263 – Racc. 8177, si desume quanto segue:

[...]

“La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.”

[...]

“Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità degli immobili in contratto e che gli stessi non sono gravati da pesi, vincoli, ipoteche o comunque da formalità pregiudizievoli...”

[...]

“Il terreno dove sorgono gli immobili in contratto è ricompreso nella convenzione urbanistica stipulata con il comune di Calvisano con atto in data 17 luglio 2000 al n. 48584/11259 di repertorio notaio Calini, registrato a Brescia il 25 luglio 2000 al n. 4388 serie 1, ed ivi trascritto in data 25/07/2000 ai nn. 30358/17893 di form.”

⁸⁴Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

⁸⁵Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontabili dai titoli antecedenti i venti anni dalla data di trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente⁸⁶

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 reali⁸⁷

Il procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento 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 _ verifiche ed ispezioni affidate direttamente dal liquidatore ad altro 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 _ verifiche ed ispezioni affidate direttamente dal liquidatore ad altro soggetto specializzato.

Servitù

- No
 Se sì, specificare se attive Passive
 Altro _ verifiche ed ispezioni affidate direttamente dal liquidatore ad altro soggetto specializzato.

Condizioni generali

⁸⁶Formalità, 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.

⁸⁷Diritti 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 pristino 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 _ verifiche ed ispezioni affidate direttamente dal liquidatore ad altro soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:

- No
 Se sì, specificare
 Altro _ verifiche ed ispezioni affidate direttamente dal liquidatore ad altro 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 380/2001⁸⁸):

- No
 Se sì, specificare
 Altro

Vincoli di natura condominiale

- No _ Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo e dalla comunicazione ricevuta direttamente dai ricorrenti (Cfr. All. 11) non emerge la presenza di un amministratore condominiale cui fare riferimento.
 Se sì, specificare
 Altro

Altre formalità che saranno a carico dell'aggiudicatario: **dalle informazioni assunte dal liquidatore è in corso un ATP per difetti costruttivi al fabbricato (causa civile RG 3303/2013 _ Tribunale di Brescia).**

⁸⁸ 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.

Il CTU ha rilevato nella relazione peritale vizi sulle parti comuni, in particolare alle:

- tinteggiature delle facciate,
- pavimentazioni esterne,
- fognature acque nere,
- tubazioni esterne del gas, presenti sulle pareti perimetrali.

Lo stesso CTU ha evidenziato infine, specificatamente per quanto attiene la proprietà in esame, difetti minori, prevalentemente dovuti alla rottura di alcune piastrelle di rivestimento della lavanderia al piano terra.

In merito alla verifica a difetti lamentati dai ricorrenti sul mancato rispetto alle disposizioni in materia di rispondenza ai requisiti acustici – passivi (DPCM 5-12-1997), nonché sul risparmio energetico (ex L.10/’91), il CTU non si è espresso per assenza di autorizzazione alla nomina di tecnici ausiliari specializzati nelle rispettive discipline.

Il danno complessivo stimato, sull’interno immobile, veniva quantificato dal CTU in complessivi € 74.664/00 di cui: 56.000/00 € per opere di ripristino, € 12.320/00 per IVA al 22% e di € 6.344/00 per spese tecniche.

NOTE _ per suddetti motivi si precisa quanto segue:

- a) il più probabile valore di mercato terrà conto del deprezzamento per difetti e vizi costruttivi riscontrati nella causa civile RG 3303/2013
- b) 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.).

- Non opponibili all’acquirente⁸⁹

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.
- Altro _ verifiche ed ispezioni affidate direttamente dal liquidatore ad altro soggetto specializzato.

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

- No
- Sì (vedi paragrafo “storia catastale”).

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

- No
- Sì (vedi paragrafo “regolarità urbanistico-edilizia”)

⁸⁹Oneri 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 lotti⁹⁰: trattandosi di unica abitazione “indivisibile”, con autorimessa di fatto pertinenziale, 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 stessi⁹¹: non attinente.

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

⁹⁰Nella 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.

⁹¹Nell’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.

È fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, il tutto come di seguito riportato.

1) L'importo stimato dovrebbe prendere in esame le 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 futuro acquirente, influenzando così 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) Vi può essere 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 mercato⁹²

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹³.

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

Metodo del confronto⁹⁴

- Market Comparison Approach (MCA)⁹⁵**
 MCA + Sistema di Stima⁹⁶
 Sistema di ripartizione⁹⁷

Metodo finanziario⁹⁸

- Capitalizzazione diretta⁹⁹
 Capitalizzazione finanziaria¹⁰⁰
 Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰¹

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰²

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 (superfici principali, secondarie annesse – collegate), numero dei servizi igienici, stato manutentivo e livello di piano, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰³ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono 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 33**, Sez. NCT, di cui al Mappale **319/04** (abitazione), **319/08** (autorimessa) e **319/09** (area manovra comune sub. nn. 04 e 08) viene quantificato in **€ 152.000/00** (diconsi euro centocinquantaduemila/00).

⁹²Il 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".

⁹³Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹⁴Metodo 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.

⁹⁵Il 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.

⁹⁶Sistema 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.).

⁹⁷Sistema 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.

⁹⁸Metodo 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.

⁹⁹Capitalizzazione 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.

¹⁰⁰Il 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.

¹⁰¹Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) 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.

¹⁰²Metodo 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.

¹⁰³Al 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 monparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva¹⁰⁴ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare identificato in mappa al **Foglio n 33**, Sez. NCT, di cui al Mappale **319/04** (abitazione), **319/08** (autorimessa) e **319/09** (area manovra comune sub. nn. 04 e 08) viene quantificato in **€ 110.000/00** (diconsi euro centodiecimila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], 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 **m² 162** circa, determina un valore di **€ 675** circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinenteVerifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁵ (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)

¹⁰⁴Sulla 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.

¹⁰⁵Migliore 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. Su disposizione del liquidatore 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 ad altro soggetto specializzato.

Vedasi relazione di cui all'allegato 02.

Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

Assunzioni¹⁰⁶: nessuna

Condizioni limitative¹⁰⁷

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.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento all'immobili in esame 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 sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

2. 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.

3. Si precisa che tutti i restanti 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.

4. L'eventuale onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

¹⁰⁶Assunzioni: 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.

¹⁰⁷Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

6. I beni vengono venduti con la regola del "*visto e piaciuto*", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.

7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.

9. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.

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 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;
- 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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

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

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021

Date

Della valutazione¹⁰⁸ : 18/10/2021

Del rapporto valutazione¹⁰⁹ : 18/02/2022

¹⁰⁸Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

¹⁰⁹Data 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 ¹¹⁰

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto specializzato).
3. Copia atto di provenienza.
4. Ricerche Agenzie Entrate.
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. Copia collaudo PL 35
12. Comunicazione dei ricorrenti per l'assenza di amministratore condominiale

¹¹⁰Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.