

TRIBUNALE DI BRESCIA

VALUTAZIONE IMMOBILI EREDITÀ GIACENTE

Procedimento R.G. n. 17551/2021

Giudice Dott. Andrea Tinelli

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

Civile abitazione in proprietà esclusiva e quote indivise di altri immobili, unitamente ad aree urbane e beni comuni non censibili.

Chiari via Castellana n.03

Curatore eredità giacente

Dott. Silvio Piccinelli

Domiciliato presso la S-Mart Srl

Con sede in via Solferino civico n.24 _ 25151 Brescia

Tel. +39 0305780453



Della valutazione: 22/12/2022

Del rapporto valutazione: 02/03/2023

Esperto incaricato

Geometra **Matteo Negri**

Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS).

Tel. e fax + 39. 030.7402172 (6)

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/2020/03.

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021.

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 due unità abitative “cielo-terra” ed un’autorimessa, poste in zona periferica, all’interno di un fabbricato a corte; completano la proprietà le aree urbane confinanti in lato ovest.

La prima residenza (SUB.19) è così composta: piano terra da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, bagno e locale caldaia, al piano primo da ballatoio, tre camere e bagno, al piano secondo da disimpegno, camera, guardaroba, bagno e porzione di sottotetto non abitabile.

La seconda residenza (SUB.16) è così composta: piano terra da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, lavanderia e bagno, al piano primo da corridoio, due camere, bagno e loggia, oltre a cantina al piano interrato.

Localizzazione: Chiari – via Castellana n.1

Identificativi catastali della proprietà

PROPRIETÀ PER L'INTERO 1/1.

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **19**, Via Castellana n.1, p.T-1-2, Categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 9,5 vani, superficie catastale 261 m², Rendita Catastale Euro 858,61.

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/6.

Autorimessa in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **6**, Via Castellana n.1, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 26 m², superficie catastale 32 m², Rendita Catastale Euro 68,48.

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **16**, Via Castellana n.1, p.S1-T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale 127 m², Rendita Catastale Euro 449,32.

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **21**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 54 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **22**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 45 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **23**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 91 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **24**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 67 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **25**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 4 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **26**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 4 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **27**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 91 m².

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **206**, categoria BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza catastale 90 m², R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,03.

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **207**, categoria BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza catastale 90 m², R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,03.

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 7/18.

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **28**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 152 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **29**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 160 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **30**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 193 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **31**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 25 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **32**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 150 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **33**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 200 m².

Tettoia in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **36**, Via Castellana n.1, p.T, categoria C/7, classe U, consistenza catastale 5 m², superficie catastale 5 m², Rendita Catastale Euro 3,87.

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/12.

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **38**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 9 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **39**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 85 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **40**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 133 m².

Ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni dei sopraddetti immobili.

Intestazione / quote proprietà.

Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

Sig. OMISSIS

Nato a Omissis il Omissis

Codice Fiscale _ omissis

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

Divisibilità dell'immobile: no.

Riassunto dei valori stimati

1. VALORE DI MERCATO

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 46 NCT, mappale 3 - sub. 19 [Proprietà 1/1]

Più probabile valore di mercato della proprietà, libera da gravami : **230.000 €**

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami : **830 €/m²~**

AUTORIMESSA DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 06 [Proprietà 1/6]

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 16 [Proprietà 1/6]

EX PORTICO DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 36 di [Proprietà 7/18]

Pre-analisi

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà indivisa : **90.000 €**

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami : **530 €/m²~**

Analisi valore quote indivise oggetto di stima

Più probabile valore di mercato della proprietà, libera da gravami : **11.250 €**

ANALISI VALORE DI MERCATO DIVERSE AREE URBANE precedentemente descritte : **2.750 €**

2. VALORE VENDITA FORZATA DI QUANTO SOPRA (prezzo base d'asta) : **190.000 €**

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.

Per valorizzare al meglio l'alienazione dell'intero asset immobiliare si consiglia, previa autorizzazione preventiva dei restanti comproprietari, di alienare l'intero dell'unità immobiliare di cui al foglio 46, mappale 3, subb. 06-16-36 (alloggio 2) e, possibilmente, anche tutte le pertinenti aree urbane.

Conformità.

Catastale mappale 3 - sub. 19 (ABITAZIONE)

Si No se No, vedi pagina 26-28

Catastale mappale 3 - sub. 16 (ABITAZIONE) + sub 36 (EX TETTOIA)

Si No se No, vedi pagina 26-28

Edilizia mappale 3 - sub. 19 (ABITAZIONE)

Si No se No, vedi pagina 29-32

Edilizia mappale 3 - sub. 16 (ABITAZIONE) + sub 36 (EX TETTOIA)

Si No se No, vedi pagina 29-32

Si precisa che non è stato possibile visionare internamente l'autorimessa di cui al Foglio 46 NCT, mappale 03 - sub. 06. Per suddetto motivo la specifica attività di verifica di rispondenza catastale ed edilizia non è stata espletata.

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

No Si se Si vedi pagina ...

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 35-37

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 35-37

Assunzioni limitative:

No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 44-45

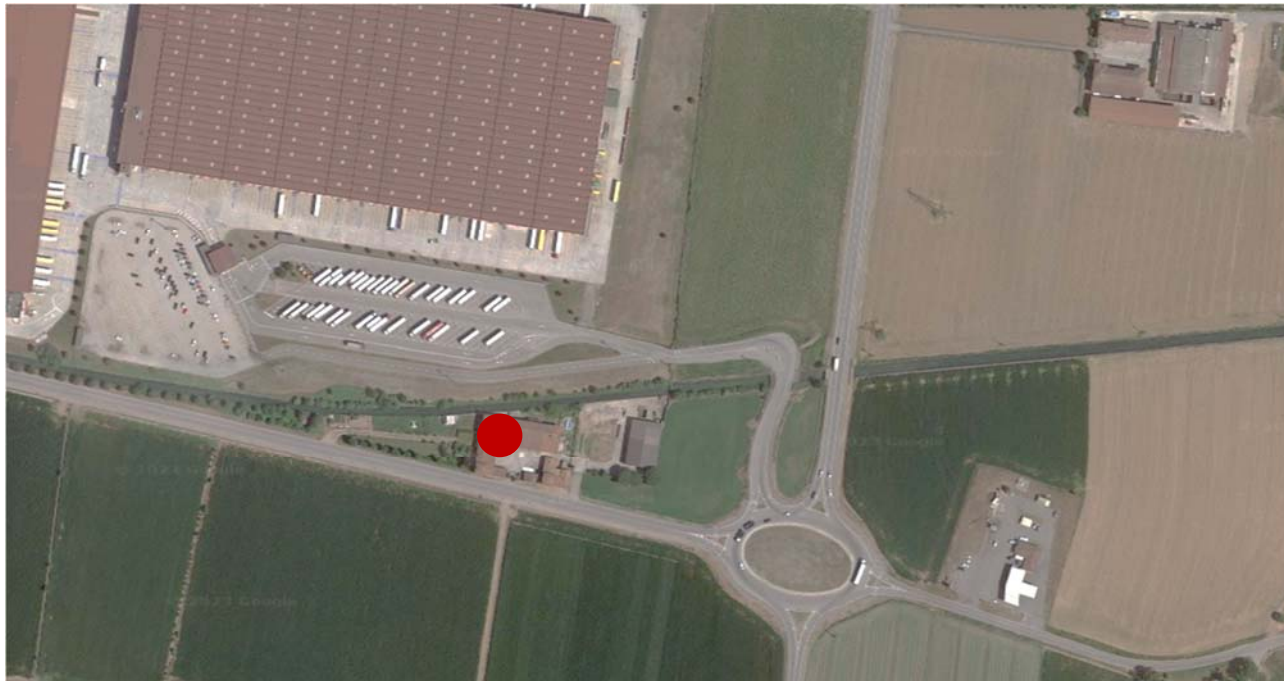
Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	6
-	Analisi del segmento di mercato	6
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
B.	SITUAZIONE CATASTALE	26
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	29
D.	STATO DI POSSESSO	33
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	33
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	34
-	Opponibili all'acquirente	34
-	Non opponibili all'acquirente	36
G.	FORMAZIONE DEI LOTTI	38
H.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	39
I.	OSSERVAZIONI FINALI.....	43
J.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	45
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	46
L.	ALLEGATI	47

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: Chiari – via Castellana n.03.
Contesto urbano.



Particolare



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 (in zona agricola).
 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 corte comune

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰

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

Dimensione fabbricati residenziali in zona agricola

- Piccola (unità immobiliari con SEL < 100 m²)
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 100 m² e 300 m²)
 Grande (unità immobiliari con SEL > 300 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.⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.⁶Ristrutturato: 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.⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.⁹Rudere: 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.¹⁰Tipologia 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 _ vicinanza sede logistica e zona extraurbana, priva di servizi pubblici ed attività commerciali.
- Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸

- Espansione¹⁹
- Contrazione²⁰
- Recessione²¹
- Recupero²²

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

Caratteristiche generali del fabbricato.²³

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale inserito in un cascinale a corte chiusa, di vecchia formazione, parzialmente ristrutturato, sviluppato prevalentemente su due - tre livelli fuori terra, oltre ad una piccola cantina e corti comuni.

L'intero complesso è situato nella zona periferica del comune di Chiari, nelle immediate vicinanze dell'uscita autostradale BreBeMi (casello di Chiari Ovest).

Trattandosi di zona extraurbana non si rilevano, nelle immediate vicinanze, edifici pubblici, monumenti di interesse storico – culturale e fabbricati privati con destinazione direzionale/servizi e commerciale.

¹¹Forma 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.

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.

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

- murature perimetrali e di spina portanti in mattone e pietrame;
- orizzontamenti parte lignei e parte presumibilmente in latero-cemento;
- tetto in opera con struttura lignea portante per orditura primaria, secondaria ed assito;
- manto di copertura con tegole a canale (coppi);
- serramenti lignei comprensivi di ante;
- intonaci di facciata con tinteggiatura;
- caratteristiche tipologiche di edifici rurali.

L'accesso principale alla proprietà avviene direttamente dalla corte comune (ex aia) posta in fregio a via Castellana e mediante le aree comuni collocate in lato ovest.

Per maggiori dettagli si riporta un estratto fotografico dello stato di fatto alla data di sopralluogo.



- Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵

Identificazione dei beni all'interno del LOTTO 1.

UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 19 _ PROPRIETÀ' INTERO [1/1].

Trattasi di porzione di abitazione sviluppata su tre livelli fuori terra, ristrutturata nei primi anni 2000, con finiture ordinarie, caratterizzata al piano terra da volti con arcate in mattoni stilati a vista e colonnati in pietra tipici dei fabbricati agricoli.

L'unità immobiliare in esame è così suddivisa:

Piano Terra	- ingresso con scala a vista, - locale caldaia, - bagno, - pranzo - soggiorno con angolo cottura,
Piano Primo	- scala - ballatoio/corridoio, - tre camere, - bagno padronale,
Piano Secondo	- disimpegno, - camera, - guardaroba, - bagno, - vano sottotetto non abitabile.

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;
- sanitari per wc e lavabo tipo economico.

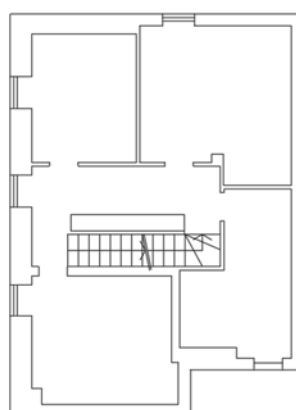
L'unità in esame ha finiture interne ordinarie e presenta un discreto stato manutentivo-conservativo.

A seguire si riporta uno stralcio delle planimetrie di massima, indicative e non probatorie del bene in esame.

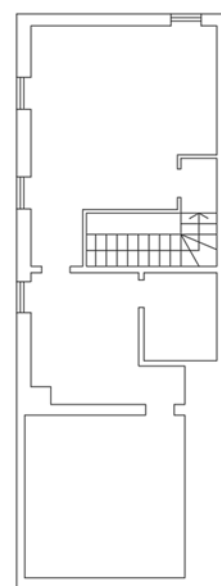
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



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).

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.

Dagli accordi assunti con il custode in fase di sopralluogo, nella valutazione relativa al solo sub. 19, si ritiene ricompreso nel trasferimento immobiliare la sola cucina posta al piano terra, in quanto realizzata su misura ed in parte in opera.

Il resto del mobilio, gli arredi, le suppellettili in generale riscontrabili in loco, non sono ricompresi nella presente stima.

UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 16 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].

Comprensiva della (ex) tettoia sub. 36 _ PROPRIETA' INTERO [7/18].

Trattasi di appartamento sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato, con finiture datate, così suddiviso:

Piano Terra	- ingresso/disimpegno con scala a vista, - cucina - soggiorno, - bagno (<u>non accatastato/legittimato, insistente su sub. 36</u>), - lavanderia,
Piano Primo	- corridoio, - due camere, - bagno, - balcone,
Piano Interrato	- cantina.

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 vetro singolo;
- sanitari per wc e lavabo tipo economico;

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

Al piano primo si rilevano, in prossimità del disimpegno e la camera da letto, delle infiltrazioni sul solaio e distacchi di intonaco.

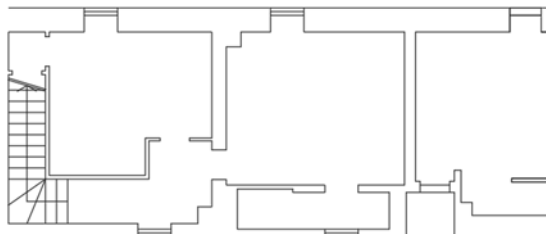
Tutto il mobilio, gli arredi, le suppellettili presenti in loco, non sono ricompresi nella presente valutazione.

A seguire si riporta uno stralcio delle planimetrie di massima, indicative e non probatorie del bene in esame.

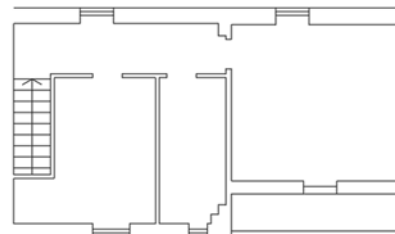
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



AUTORIMESSA di cui al mappale 3 - sub. 6 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].

Trattasi di autorimessa al piano terra ubicata in prossimità dell'accesso carraio comune.

All'atto del sopralluogo, per mancanza di chiavi, non è stato possibile ispezionare internamente il bene.

Completano la proprietà le quote sulle aree urbane, quali porzioni di giardino ed aree esterne in generale, il tutto come di seguito evidenziato.

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/6

Area urbana sub. 21 consistenza catastale 54 m².

Area urbana sub. 22 consistenza catastale 45 m².

Area urbana sub. 23 consistenza catastale 91 m².

Area urbana sub. 24 consistenza catastale 67 m².

Area urbana sub. 25 consistenza catastale 4 m².

Area urbana sub. 26 consistenza catastale 4 m².

Area urbana sub. 27 consistenza catastale 91 m².

Terreno mappale 206 consistenza catastale 90 m².

Terreno mappale 207 consistenza catastale 90 m².

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 7/18

Area urbana sub. 28 consistenza catastale 152 m².

Area urbana sub. 29 consistenza catastale 160 m².

Area urbana sub. 30 consistenza catastale 193 m².

Area urbana sub. 31 consistenza catastale 25 m².

Area urbana sub. 32 consistenza catastale 150 m².

Area urbana sub. 33 consistenza catastale 200 m².

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/12

Area urbana sub. 38 consistenza catastale 9 m².

Area urbana sub. 39 consistenza catastale 85 m².

Area urbana sub. 40 consistenza catastale 133 m².

Come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Chiari, relativamente all'intera area di cui al Foglio 46, particella 3, si desume quanto segue:

- nel Piano delle Regole le aree ricadono in aree agricole produttive (art. 45 NTA) ed ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 13 NTA);
- il mappale in questione non rientra nel Documento di Piano e nel Documento dei Servizi;

L'area è infine interessata dalla fascia di rispetto stradale art. 18 e dal RIM _ Regolamento di Polizia Idraulica di cui all'art. 6 delle NTA.

Si precisa che in fase di sopralluogo, su parte delle aree sopramenzionate, si individuano manufatti e superfetazioni non accatastati e presumibilmente non autorizzati.

Poiché non si garantisce la legittimità degli stessi, il prezzo a base d'asta sconterà un *minus* valore rispetto al più probabile valore di mercato, trattandosi di fatto di un rischio assunto da parte del futuro acquirente (per dettagli vedasi analisi estimativa).

A seguire si riporta un estratto fotografico dei fabbricati non identificati catastalmente e negli elaborati tecnici prodotti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chiari.



Portico lato ovest adiacente alla residenza sub. 19



Accessorio insistente su aree in lato ovest



Accessori insistenti su aree in lato ovest

All'interno di suddette aree si rilevano anche bomboloni per rifornimento GPL.



Ricomprendono la proprietà anche le quote dei beni comuni non censibili.

Per un maggior dettaglio vedasi l'elaborato planimetrico di subalternazione allegato.

Accesso al lotto²⁶

Rispetto alla pubblica via: ingresso principale direttamente da via Castellana civico n. 03. Ingresso secondario da capezzagna in lato ovest



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.

Confini²⁷ del bene oggetto di stima.

UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 19 _ PROPRIETA' INTERO [1/1].

- Nord : sub. 17 bene comune non censibile, corte, ai sub 19 e 20.
 Sud : sub. 15 altra abitazione e sub 37 bene comune non censibile, portico, ai sub 16, 19 e 20.
 Est : sub. 20 altra abitazione.
 Ovest : sub. 28 area urbana.

UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 16 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].

Comprensiva della (ex) tettoia sub. 36 _ PROPRIETA' INTERO [7/18].

- Nord : sub 19 altra abitazione.
 Sud : sub 34 altra abitazione.
 Est : sub 37 bene comune non censibile, portico, ai sub 16, 19 e 20.
 Ovest : subb. 28,32 e 35 aree urbane.

AUTORIMESSA di cui al mappale 3 - sub. 6 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].

- Nord : sub 10 bene comune non censibile, corto, ai sub 1,5,6,7,16,19,20 e 34
 Sud : via castellana
 Est : sub 10 bene comune non censibile, corto, ai sub 1,5,6,7,16,19,20 e 34
 Ovest : sub 5 altra proprietà

Indicare 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 urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

- Interno
 Esterno
 Diretto in loco, mediante rilevazioni "a campione"
 Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetrie catastali

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): 22/12/2022 _ dalle ore 11:00 alle ore 12:30

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

UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 19 _ PROPRIETA' INTERO [1/1].

Superficie principale PT-P1-P2

m ²	270
----------------	-----

Superficie secondarie Sottotetto

m ²	25
----------------	----

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.

**UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 16 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].
comprensiva della (ex) tettoia sub. 36 _ PROPRIETA' INTERO [7/18].**

Superficie principale	PT-P1	m ² 145
Superficie secondarie	Balcone coperto	m ² 5
	Cantina	m ² 13

AUTORIMESSA di cui al mappale 3 - sub. 6 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].

Autorimessa PT	m ² 30
----------------	-------------------

Ai soli fini prudenziali non si considera l'incidenza sui beni comuni non censibili.

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.

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 millesimi³³

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

Come si evince dall'elaborato planimetrico di subalternazione, l'ingresso alle unità immobiliari può avvenire dall'ingresso carraio principale percorrendo i subalterni 10 e 37, quali beni comuni non censibili o dal secondo accesso percorrendo le aree urbane in comproprietà.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁴

UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 19 _ PROPRIETA' INTERO [1/1].

Livello accesso _ da 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 type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Video citofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Allarme	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

³³Parti 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.

³⁴Caratteristiche 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.

Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ³⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴²
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁴³	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁵¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴

**UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 16 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].
Comprensiva della (ex) tettoia sub. 36 _ PROPRIETA' INTERO [7/18].**

Livello accesso _ da 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 type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Video citofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Allarme	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo

³⁵ *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).*

³⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³⁷ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁸ *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.*

³⁹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁰ *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.*

⁴¹ *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.*

⁴² *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁴³ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁴ *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*

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴⁷ *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).*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *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)*

⁵² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵⁴ *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.*

Classe energetica attraverso l’APE (attestato di prestazione energetica)⁵⁵

Non disponibili

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.

Salvo quanto specificatamente indicato 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.

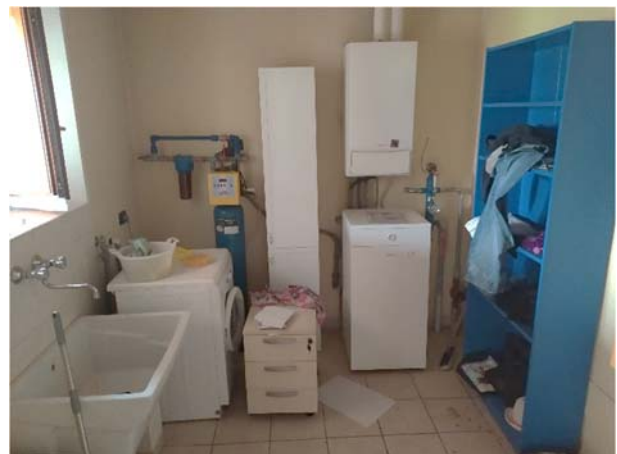
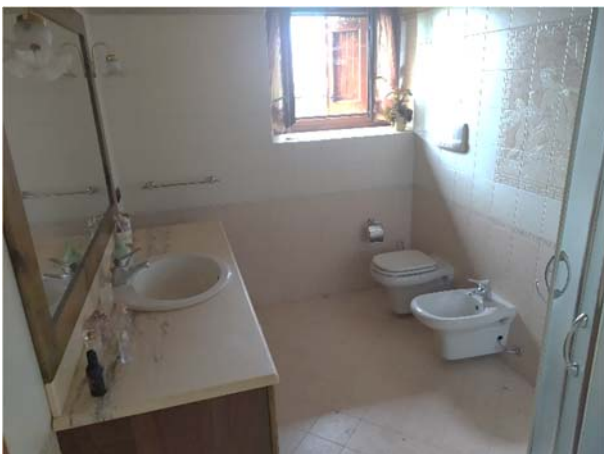
Sarà onere dell’aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

⁵⁵Attestato 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.

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto⁵⁶

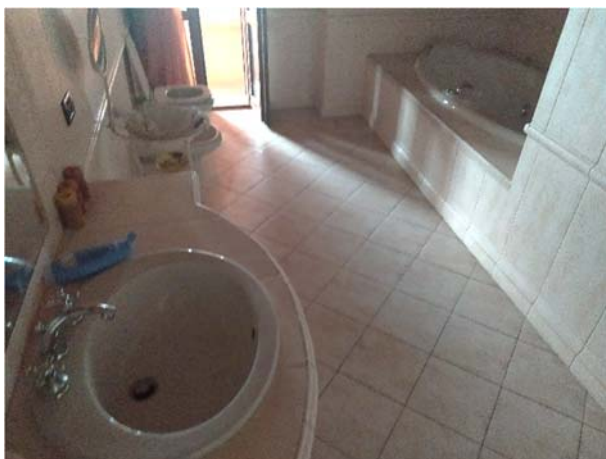
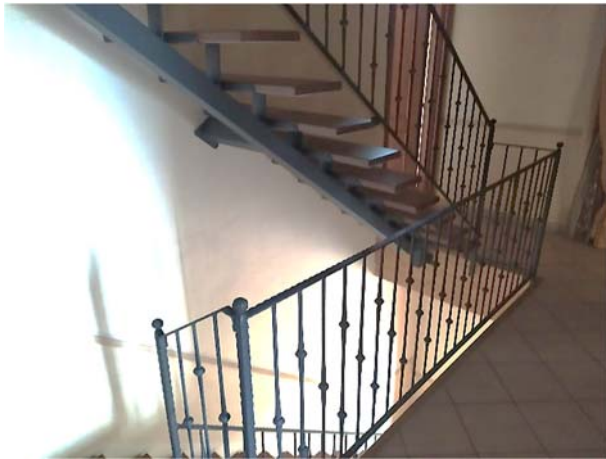
UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 19 _ PROPRIETA' INTERO [1/1].

Interni – Piano Terra



⁵⁶Elaborato 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".

Interni – Piano Primo



Interni – Piano Terzo

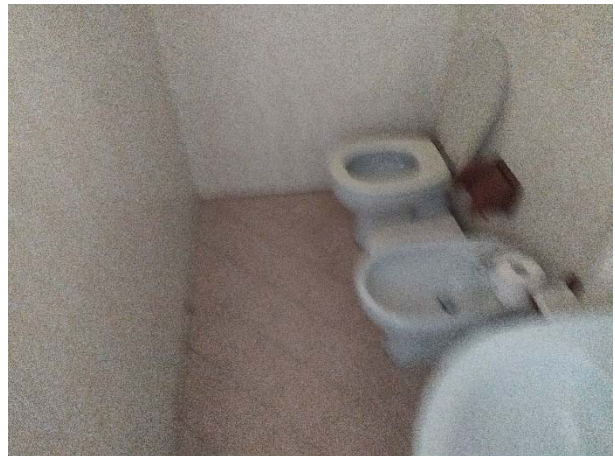


Particolari impianti e finiture



**UNITÀ RESIDENZIALE di cui al mappale 3 - sub. 16 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].
Comprensiva della (ex) tettoia sub. 36 _ PROPRIETA' INTERO [7/18].**

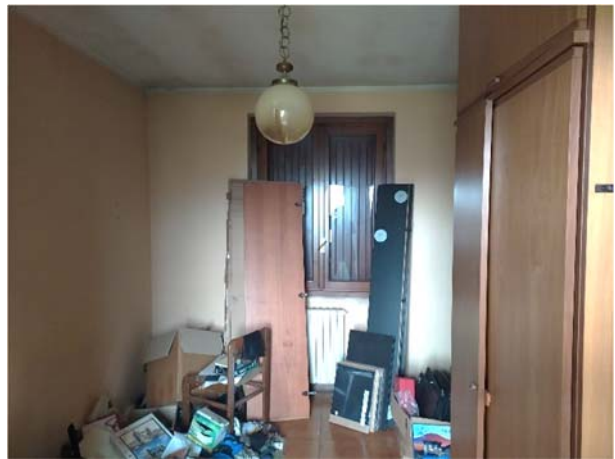
Interni – Piano Terra



Interni – Piano Interrato



Interni – Piano Primo



Particolari impianti e finiture



AUTORIMESSA di cui al mappale 3 - sub. 6 _ PROPRIETA' INTERO [1/6].



B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁵⁷

Proprietà per l'intero:

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **19**, Via Castellana n.1, p.T-1-2, Categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 9,5 vani, superficie catastale 261 m², Rendita Catastale Euro 858,61.

Proprietà per la quota di 1/6:

Autorimessa in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **6**, Via Castellana n.1, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 26 m², superficie catastale 32 m², Rendita Catastale Euro 68,48.

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **16**, Via Castellana n.1, p.S1-T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale 127 m², Rendita Catastale Euro 449,32.

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **21**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 54 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **22**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 45 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **23**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 91 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **24**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 67 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **25**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 4 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **26**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 4 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **27**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 91 m².

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **206**, categoria BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza catastale 90 m², R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,03.

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **207**, categoria BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza catastale 90 m², R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,03.

Proprietà per la quota di 7/18:

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **28**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 152 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **29**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 160 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **30**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 193 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **31**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 25 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **32**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 150 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **33**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 200 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **36**, Via Castellana n.1, p.T, categoria C/7, classe U, consistenza catastale 5 m², superficie catastale 5 m², Rendita Catastale Euro 3,87.

⁵⁷ 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.

Proprietà per la quota di 1/12:

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **38**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 9 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **39**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 85 m².

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **40**, Via Castellana n.1, p.T, categoria F/1, consistenza catastale 133 m².

Ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni dei sopraddetti immobili.

Intestazione / quote proprietà

Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

OMISSIS

Nato a Omissis il omissis

Codice Fiscale _ omissis

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

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Visura catasto fabbricati
- Schede catastali delle unità immobiliari di cui al foglio NCT/46, mappale 3, sub. 19-16-6

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 02/12/2022.

Giudizio di regolarità catastale⁵⁸ (di massima):

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

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

Unità immobiliare in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **19**.

Rispetto alla planimetria presente in banca dati si rilevano modeste difformità al distributivo interno, quali a titolo indicativo e non esaustivo: la rimozione del tavolato vano scala, allargamento del passaggio di collegamento tra ingresso e zona giorno al piano terra e la presenza di un sottotetto non abitabile non rappresentato graficamente.

Unità immobiliare in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **16**.

Rispetto alla planimetria presente in banca dati si rilevano difformità al distributivo interno, quali a titolo indicativo e non esaustivo: lo spostamento tramezze locale cucina, dimensioni della cantina, realizzazione di piccola tramezza nella lavanderia al piano terra, ampliamento della camera al piano primo in proiezione su parte del vano scala, realizzazione di ampliamento per formazione di nuovo bagno al piano terra su portico di comproprietà (sub. 36).

Unità immobiliare in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **6**.

Per suddetto bene non è possibile procedere con il giudizio di rispondenza catastale in quanto non è stato possibile accedervi.

Sulle **aree urbane** sopradescritte si rilevano delle superfetazioni.

⁵⁸Giudizio 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.

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁵⁹

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 le regolarizzazioni delle difformità catastali riscontrate nelle due planimetrie si quantifica un importo sommario ed indicativo di € 1.500/00 (diconsi euro millecinquecento/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.

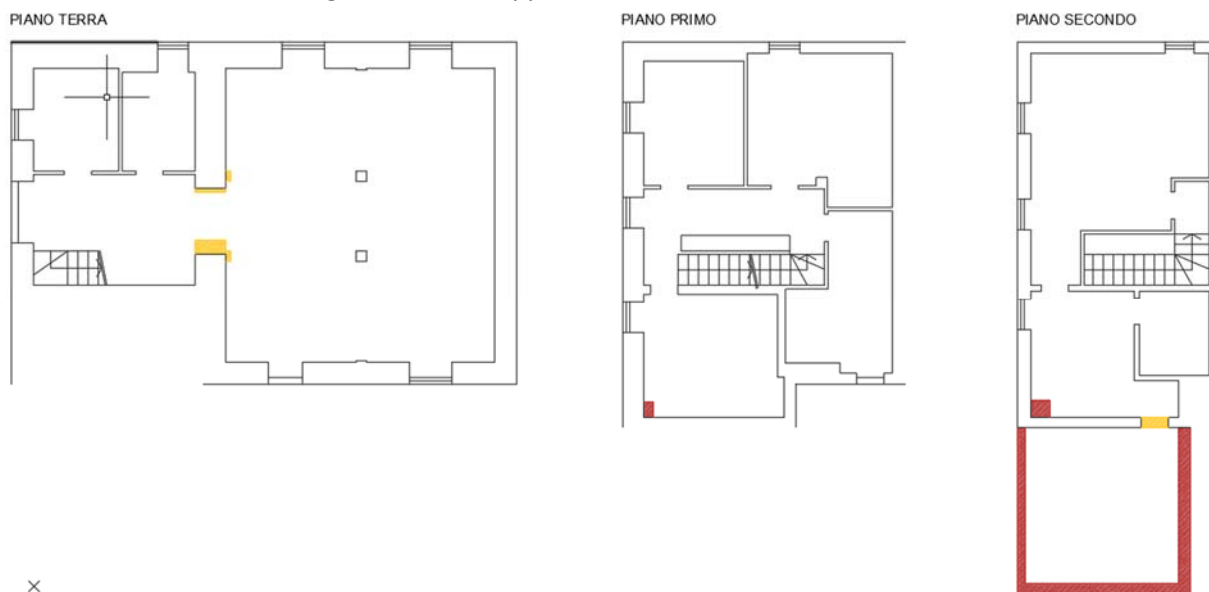
Si precisa che la regolarizzazione delle difformità catastali sopra indicate, è subordinata anche all'eventuale sanatoria edilizia.

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

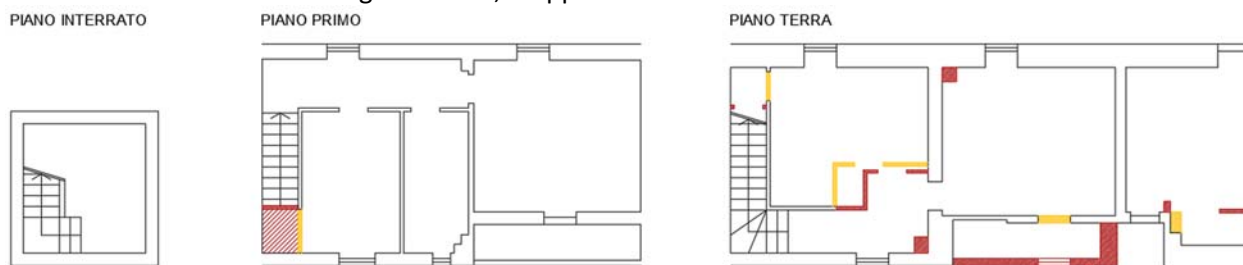
Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

A seguire si riporta una bozza di massima, indicativa e non probatoria relativa alle difformità riscontrate.

Unità immobiliare di cui al Foglio 46 NCT, mappale 3 - sub. 19



Unità immobiliare di cui al Foglio 46 NCT, mappale 3 - sub. 16.



⁵⁹Due 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 01/09/1967⁶⁰.
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati

L'immobile oggetto di stima è stato ristrutturato in forza dei titoli edilizi di seguito riportati.

* **Concessione edilizia gratuita n. 27 del 30.04.1979** per la ristrutturazione di fabbricato rurale (rif. immobile attuale porzione sub 16)

Elenco documentazione messa disposizione del valutatore:

- richiesta concessione edilizia;
- provvedimento autorizzativo;
- tabella superfici;
- estratto di mappa;
- dichiarazione inizio lavori;
- due tavole di progetto;
- denuncia c.a.;
- nomina del collaudatore;
- esecutivi opera in c.a.;
- relazione finale del DL;
- relazione delle prove;
- relazione illustrativa.

* **Concessione edilizia gratuita n. 33 del 19.02.1996** per la nuova edificazione di struttura produttiva quale portico (rif. immobile attuali subb. 07 – 09 e parte del sub. 37)

Elenco documentazione messa disposizione del valutatore:

- richiesta concessione edilizia;
- provvedimento autorizzativo;
- dichiarazione inizio lavori;
- vincolo L 93/80;
- tavole di progetto.

* **DIA prot. n. 010984 del 23.05.1996** per variante alla CE 33/1996

Elenco documentazione messa disposizione del valutatore:

- richiesta DIA;
- inizio lavori;
- relazione tecnica di asseverazione;
- tavole di progetto.

* **Comunicazione inizio lavori ex art. 26 L. 47/85 prot. n. 017239 del 04.07.2000** per opere interne relative ad altra proprietà (rif. attuale sub 34)

Elenco documentazione messa disposizione del valutatore:

- richiesta;
- relazione tecnica di asseverazione;
- calcolo rapporti areo-illuminanti;
- tavole di progetto.

⁶⁰Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunicò 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.

* **DIA prot. n. 006918 del 25.05.2003 pratica 2003/02780/D** per opere di ristrutturazione immobile abitativo (rif. immobile attuale sub 19)

Elenco documentazione messa disposizione del valutatore:

- richiesta DIA;
- integrazione DIA;
- richiesta voltura;
- comunicazione inizio lavori;
- tavole di progetto.

* **DIA prot. n. 008313 del 23.05.2006 pratica 2006/83635/D** per opere di variante alla DIA prot. n. 006918 del 25.05.2003 quale ristrutturazione immobile abitativo (rif. immobile attuale sub 19)

Elenco documentazione messa disposizione del valutatore:

- richiesta DIA;
- relazione tecnica abbattimento barriere architettoniche;
- asseverazione di conformità;
- dichiarazione di fine lavori;
- certificato collaudo finale;
- quantificazione dei costi;
- tavole di progetto.

Fonte documentazione: Ufficio Tecnico Comune di Chiari.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 20/02/2022.

Destinazione d'uso dell'immobile⁶¹

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.

Sintesi _ relativamente ai mappali interessati dal CDU si riscontra quanto segue:

❖ PIANO DELLE REGOLE

1- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico art. 13 NTA

2- Aree agricole produttive - art. 45 NTA

❖ DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano NON ricomprende i mappali in questione in un ambito di trasformazione

❖ PIANO DEI SERVIZI

Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende i mappali in questione

❖ VINCOLI

Fasce di rispetto stradale - art. 18 NTA

Fasce di rispetto elettrodotti e linee elettriche - art. 17 NTA

RIM Regolamento di Polizia Idraulica - art. 6 NTA

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶² (di massima)

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi ad eccezione di modeste difformità

⁶¹Destinazione 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.

⁶²Verifica 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.

Unità immobiliare in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **19**.

Rispetto agli elaborati grafici forniti dall'Ufficio tecnico, in particolare alla DIA prot. n. 006918 del 25.05.2003 pratica 2003/02780/D e DIA prot. n. 008313 del 23.05.2006 pratica 2006/83635/D, si rilevano a titolo indicativo e non esaustivo le seguenti difformità: spostamenti di aperture, modifiche al distributivo interno, nonché la presenza di un sottotetto non abitabile e non agibile, ma accessibile.

Unità immobiliare in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **16**.

Rispetto agli elaborati grafici forniti dall'Ufficio tecnico, in particolare alla DIA prot. n. 006918 del 25.05.2003 pratica 2003/02780/D e DIA prot. n. 008313 del 23.05.2006 pratica 2006/83635/D, si rilevano a titolo indicativo e non esaustivo le seguenti difformità: spostamenti di aperture, modifiche al distributivo interno, nonché l'ampliamento al piano terra verso il portico comune, per la realizzazione di un wc di servizio (sub. 36).

Unità immobiliare in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **06**.

Per suddetto bene non è possibile esprimere alcun giudizio di rispondenza edilizia poiché non è stato possibile accedervi in fase di sopralluogo. Dalla documentazione prodotta dal Comune non vi è evidenza di esplicita autorizzazione. Nella DIA prot. n. 006918 del 25.05.2003 pratica 2003/02780/D, che riguarda altre porzioni immobiliari, viene rappresentato esclusivamente come stato di fatto dei luoghi non oggetto di intervento.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁶³ per le seguenti gravi irregolarità:

Sulle aree urbane collocate in lato ovest si rilevano delle superfetazioni non autorizzate. Per dettagli vedasi pag. 12-13.

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁶⁴

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 **€ 5.000/00** (diconsi euro cinquemila/00) nell'ipotesi in cui la sanatoria del servizio igienico al piano terra (sub. 36) sia regolarizzabile anche salvo diritti di terzi. Diversamente è ipotizzabile la messa in pristino dello stato di fatto dei luoghi.

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 la demolizione delle superfetazioni riscontrate in loco si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 10.000/00** (diconsi euro diecimila/00) comprensivo di adempimenti burocratici, carico, trasporto, accesso alle discariche, etc.

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.

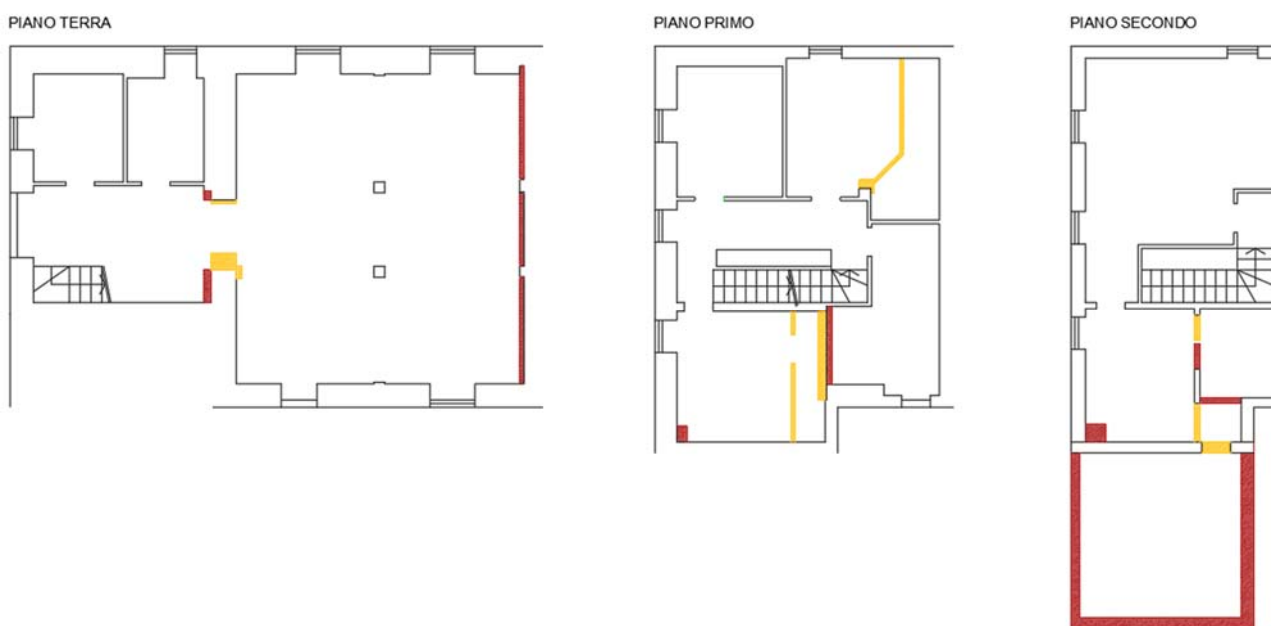
⁶³Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁶⁴Due 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).

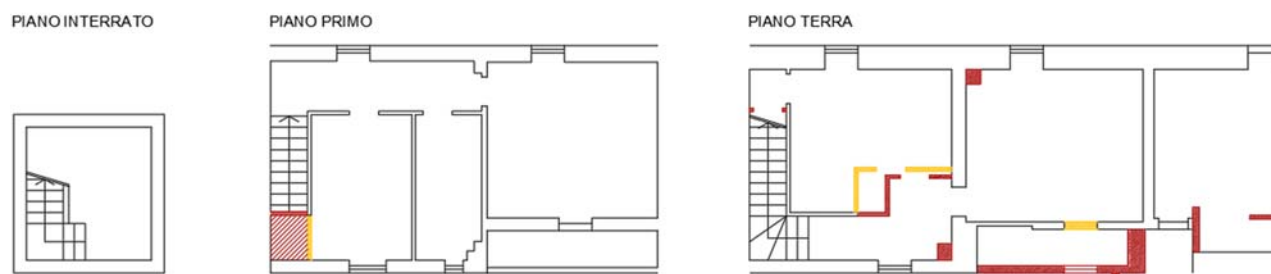
La verifica (di massima) di rispondenza edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il 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 e sommario della situazione edilizia, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Un'eventuale approfondita e dettagliata attività di due diligence, dovrà essere redatta da altro professionista, incaricato a cura e spese dallo stesso aggiudicatario, ancor prima della presentazione dell'offerta.

A seguire si riporta una bozza di massima, indicativa e non probatoria, relativa alle difformità edilizie riscontrate.

Unità immobiliare di cui al Foglio 46 NCT, mappale 3 - sub. 19



Unità immobiliare di cui al Foglio 46 NCT, mappale 3 - sub. 16.



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 titolo⁶⁵.
 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 titolo⁶⁶ è occupato il bene:
 Tipo di contratto:
 Estremi registrazione:
 Oggetto del contratto:
 €/anno:
 Rata:
 Scadenza contratto:

Altri casi particolari.

- No
 Se sì, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aaaa): istanza inoltrata con PEC AG. Entrate, di cui al prot. n. 366509 del 19/12/2022

Dalla risposta pervenuta dalla stessa Ag. delle Entrate in data 23/01/2023 si apprende che, dall'esame delle banche dati, non risultano contratti registrati sugli immobili di cui al foglio 46, particella 03, in Chiari via Castellanza (Cfr. All. 04).

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁶⁷

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

Vedasi relazione notarile di cui all'allegato 02.

⁶⁵Occupato 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).

⁶⁶Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁶⁷Titolarità: 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'acquirente⁶⁸

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 reali⁶⁹

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: ad esclusione della sola unità residenziale in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio 46, mappale 3 - sub. 19 (proprietà 1/1).
 - 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.

⁶⁸Formalità, 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.

⁶⁹Diritti 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.

Condizioni generali

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 _ vedasi CDU
- Se si, specificare se:
 - Storico – artistico
 - Architettonici
 - Paesaggistici
 - Archeologici
 - Urbanistici
 - Amministrativi
 - Incidenti sulla attitudine edificatoria
 - Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005
- Altro le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Domande giudiziarie:

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

Sequestri penali ed amministrativi:

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

Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

- No
- Se si, specificare
- Altro

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁰):

- No
- Se si, specificare
- Altro

⁷⁰ 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'in-giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono ac-quisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

RIEPILOGO RELAZIONE NOTARILE.

Relativamente al LOTTO 1 _ fabbricato con corti ed al LOTTO 2 _ terreni agricoli, si apprende quanto di seguito riportato.

- *“Non vi sono passaggi per successione, donazione o trasferimenti sottoposti a condizione sospensiva, risolutiva, contratti con riserva di proprietà o con patto di riscatto, fatta eccezione per la donazione di cui all'atto in data 19 dicembre 2003 n. 705181 di rep. Notaio Luigi Malerba, sopracitato, per la successione al signor Omissis, deceduto il 26 agosto 2011, sopracitata, e per la successione al signor Omissis, de quo, relativamente alla quale si è aperta l'“EREDITÀ GIACENTE DI OMISSIS”, in persona del curatore dr. Silvio Piccinelli, nato a Brescia il 29 luglio 1987, domiciliato per la carica presso la società S-Mart S.r.l., via Solferino 24 a Brescia”.*

- *Vincolo di destinazione di cui all'atto in data 15 marzo 1996 n. 536322 di rep. Notaio Luigi Malerba, registrato a Chiari il 22 marzo 1996 al n. 416 S. 2, trascritto a Brescia il 28 marzo 1996 ai n.ri 9904/6295, a carico dell'originario mappale n. 75 del fg. 46 di C.T.*

- *A tenore dell'atto di compravendita in data 19 giugno 1978 n. 70850/18617 di rep. Notaio Angelini e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:*

“Tutti i suddescritti immobili (lettera a) et b) si irrigano con acqua della Roggia Baiona, con l'attuale intera spettanza di acqua nonché con le modalità di presa e rilascio che determinerà il tecnico della detta Roggia. L'ingresso ai suddetti immobili avrà luogo con le modalità usate e praticate ma comunque senza alcuna reciproca servitù. Salvo la strada in fregio al confine di mattina del mapp. 12 che è gravato di servitù di transito pedonale e con veicoli a favore del mapp. 11 e dei residui mapp. dei venditori (mapp. 68 - 69 di globali Ha. 12.10.90).”;

- *A tenore dell'atto di compravendita in data 21 settembre 1984 n. 203173/8147 di rep. Notaio Michele Parlato e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:*

“In uno con gli immobili venivano trasferiti tutti i diritti d'acqua per l'irrigazione ad essi pertinenti, come fino ad allora praticato.”

“Gli immobili venduti hanno accesso dalla strada provinciale denominata via Castellana attraverso una strada in terra battuta corrente lungo il confine est del mappale 12 (dodici) di proprietà dei compratori signori Bonassi e consorti e di una striscia corrente sul confine est del mappale 75 (settantacinque).

S'intendevano pertanto costituite le relative servitù di passaggio anche a favore dei mappali a sud numeri 68 (sessantotto) e 69 (sessantanove).”;

- *a tenore dell'atto di divisione atto in data 18 dicembre 2001 n. 94041/21323 di rep. Notaio Tomaso Petroboni e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:*

“Le parti si sono date reciprocamente atto che il lato nord della corte comune confinante con la roggia castellana potrà essere utilizzato, anche dagli aventi causa, per l'accatastamento della legna.”

- Non opponibili all'acquirente⁷¹

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.

⁷¹Oneri 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.

Iscrizioni/trascrizioni sugli immobili

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 17 marzo 2004 ai n.ri 13410/2777 a favore di "SANPAOLO IMI", con sede in Torino, Codice fiscale 06210280019, per la complessiva somma di Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero), a garanzia di mutuo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà del mappale n. 3 sub. 19 del fg. NCT/46 di C.F. di Chiari;

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") Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura di liquidazione in uno o più lotti⁷²: gli immobili verranno alienati in due lotti.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi:

Lotto 1 – fabbricati ed aree poste a nord di via Castellana (SP18).

Lotto 2 – terreni agricoli posti a sud rispetto a via Castellana (SP 18).



Alienazione di quote: Entrambi i Lotti ricomprendono immobili in comproprietà, quindi l'alienazione di quote.

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi⁷³: vedasi analisi estimativa

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

⁷²Nella 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.

⁷³Nell'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 stabilita 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 mercato⁷⁴

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁷⁵.

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

Metodo del confronto⁷⁶

- Market Comparison Approach (MCA)⁷⁷**
 MCA + Sistema di Stima⁷⁸
 Sistema di ripartizione⁷⁹

Metodo finanziario⁸⁰

- Capitalizzazione diretta⁸¹
 Capitalizzazione finanziaria⁸²
 Analisi del flusso di cassa scontato⁸³

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸⁴

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 ANALITICA⁸⁵ 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** dell'asset immobiliare di seguito riportato

PROPRIETÀ PER L'INTERO 1/1

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio 46, mappale 3 - sub. 19

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/6

Autorimessa in Comune di Chiari, sezione NCT, Foglio 46, mappale 3 - sub. 6

⁷⁴Il 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".

⁷⁵Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁷⁶Metodo 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.

⁷⁷Il 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.

⁷⁸Sistema 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.).

⁷⁹Sistema 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.

⁸⁰Metodo 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.

⁸¹Capitalizzazione 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.

⁸²Il 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.

⁸³Analisi 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.

⁸⁴Metodo 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.

⁸⁵Al 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 monopratiche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **16**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **21**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **22**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **23**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **24**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **25**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **26**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **27**

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **206**

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **207**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 7/18

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **28**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **29**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **30**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **31**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **32**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **33**

Tettoia (ampliamento sub 16) in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **36**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/12

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **38**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **39**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **40**

Viene determinato in **€ 244.000** (diconsi euro duecentoquarantaquattromila) di cui:

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 46 NCT, mappale 3 - sub. 19 [Proprietà 1/1] : **230.000 €**

AUTORIMESSA DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 06 [Proprietà 1/6]

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 16 [Proprietà 1/6]

EX PORTICO DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 36 di [Proprietà 7/18] : **11.250 €**

ANALISI VALORE DI MERCATO DIVERSE AREE URBANE precedentemente descritte : **2.750 €**

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁸⁶ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare di seguito riportato

PROPRIETÀ PER L'INTERO 1/1

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **19**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/6

Autorimessa in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **6**

Unità residenziale in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **16**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **21**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **22**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **23**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **24**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **25**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **26**

⁸⁶Sulla 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.

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **27**

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **206**

Terreno in Comune di Chiari, Foglio **46**, mappale **207**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 7/18

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **28**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **29**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **30**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **31**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **32**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **33**

Tettoia (ampliamento sub 16) in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **36**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/12

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **38**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **39**

Area urbana in Comune di Chiari, sezione **NCT**, Foglio **46**, mappale **3** - sub. **40**

Viene determinato in **€ 190.000/00** (diconsi euro centonovantamila) di cui:

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 46 NCT, mappale 3 - sub. 19 [Proprietà 1/1] : **180.000 €**

AUTORIMESSA DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 06 [Proprietà 1/6]

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 16 [Proprietà 1/6]

EX PORTICO DI CUI AL FOGLIO 46, MAPPALE 3 - SUB. 36 di [Proprietà 7/18] : **8.000 €**

ANALISI VALORE DI MERCATO DIVERSE AREE URBANE precedentemente descritte : **2.000 €**

Note estimative per il solo bene in piena proprietà di cui al Foglio 46, mappale 3 - sub. 19.

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 276** circa, determina un valore di **€ 650** circa al metro quadro.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁸⁷ (*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)

⁸⁷Migliore 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 dall'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.

Assunzioni⁸⁸: nessuna

Condizioni limitative⁸⁹

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 in genere, 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.

Penalizzante, ai fini dell'ottimizzazione della vendita è il trasferimento coattivo di quote indivise.

Per valorizzare al meglio l'alienazione dell'intero asset immobiliare si consiglia, previa autorizzazione preventiva dei restanti comproprietari, di alienare l'intero dell'unità immobiliare di cui al foglio 46, mappale 3, subb. 06-16-36 (alloggio 2) e, possibilmente, anche tutte le pertinenti aree urbane.

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, salvo quanto diversamente specificato nella stima, quali a titolo esemplificativo arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono

⁸⁸Assunzioni: 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.

⁸⁹Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

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.

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.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato e non un imprenditore promotore di iniziative immobiliari.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "valore di investimento".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

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 2020), 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

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 valutazione⁹⁰ : 22/12/2023

Del rapporto valutazione⁹¹ : 02/063/2023

⁹⁰Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

⁹¹Data 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 ⁹²

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto specializzato).
3. Copia note trascrizione provenienze.
4. Stato occupazionale alla data di stima.
5. Copia provvedimenti autorizzativi.
6. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
7. CDU.
8. Estratto mappa catastale.
9. Scheda catastale.
10. Visura Catasto Fabbricati.

⁹²Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.