

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE, PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 188/2023

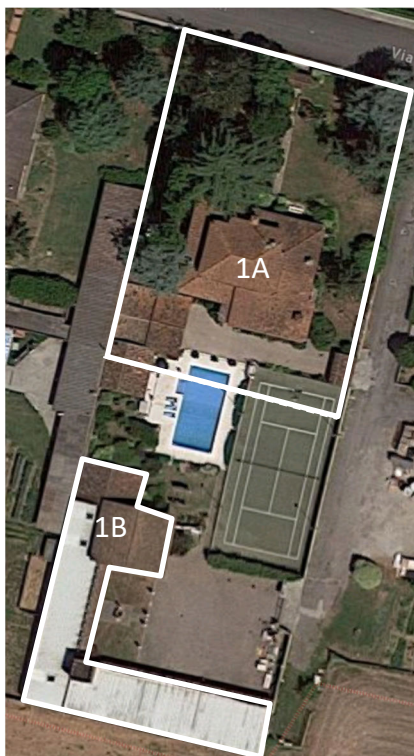
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato : **Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno.**

Curatore procedura : **Dott.ssa Emma Cancarini.**
Via Stazione n. 9, 25122 Brescia.
Office: +39 030.3755532 - E-mail: dottemmacancarini@libero.it

Complesso residenziale costituito da villa padronale, abitazione secondaria e fabbricati accessori, il tutto ubicato a San Paolo (BS) in via Vesconi.



Particolare SUB-LOTTO 1A



Particolare SUB-LOTTO 1B



Data dell'incarico: 11/01/2024 - Data della valutazione: 23/05/2024 - **Data revisione: 15/04/2025**

Esperto incaricato

Matteo Negri

viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

+ 39. 030.7402172 (5) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:

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

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

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

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

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



RICS®

Registered
valuer



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE _ LOTTO 1

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

SUB LOTTO N. 01/A

Descrizione sintetica.

Trattasi di importante villa padronale, realizzata negli anni '70, sviluppata su due livelli fuori terra, oltre a piano interrato, con pertinenze accessorie poste a confine e giardino piantumato.

Localizzazione.

Immobile in San Paolo, provincia di Brescia, via Vesconi n.12 (catastralmente anche via San Rocco).

Identificativi catastali della proprietà.

Da relazione notarile ventennale a firma dello Studio Notarile Associato CPV.

Catasto Fabbricati, Foglio 17 Sez. NCT, mappali:

292, Via San Rocco, p. S1-T-1, cat. A/8, cl. 2, vani 14,5, s.c. mq. 445, R.C. Euro 1.497,73;

344 sub. 1, Via San Rocco, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 23, s.c. mq. 26, R.C. Euro 27,32;

344 sub. 2, Via San Rocco, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 20, s.c. mq. 22, R.C. Euro 23,76;

ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del sopradetto fabbricato di cui sono parte.

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Riassunto dei valori stimati.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 285.000/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 205.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 525~

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.

Rispondenza.

Catastale:

☐ Si ☒ No se No, vedi pagina 21-23

Urbanistico – edilizia:

☐ Si ☒ No se No, vedi pagina 24-25

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 26

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 28-29

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 30-31

Assunzioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 34-35

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 34-35

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

☐ No ☒ Si se Si vedi relazione notarile **AII. 02.**

SUB LOTTO N. 01/B

Descrizione sintetica.

Trattasi di fabbricato residenziale, risalente ai primi anni duemila, attualmente adibito ad ufficio per attività di impresa, oltre a vani accessori quali laboratorio, magazzino, portico/deposito. **Come da disposizioni del curatore fallimentare (Cfr. Allegato A) non viene ricompresa e valorizzata nella stima l'area esterna di cui al mappale 294/03.**

Localizzazione.

Immobile in San Paolo, provincia di Brescia, via Vesconi.

Identificativi catastali della proprietà.

Da relazione notarile ventennale a firma dello Studio Notarile Associato CPV.

Catasto Fabbricati

Sez. NCT - Foglio 17 - mappali:

294 sub. 1, Via G. Vesconi n. 12, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 7, s.c. mq. 165, R.C. Euro 303,68;

294 sub. 2, Via G. Vesconi n. 12, p. T, cat. C/2, cl. 3, mq. 372, s.c. mq. 411, R.C. Euro 384,24;

Non si considera nell'alienazione il bene comune di cui al Foglio 17, mappale 294 sub. 03.

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Riassunto dei valori stimati

Tenuto conto dell'assenza dell'area esterna di cui al map. 294/03.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 226.000/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 178.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 655~

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **preso atto del potenziale trasferimento immobiliare coattivo, con l'esclusione dell'area esterna quale pertinenza funzionale al sub. lotto in esame (id. map. 294/3), è ipotizzabile una limitata commerciabilità dello stesso, sia nel breve sia nel lungo periodo.**

Rispondenza.

Catastale:

☐ Si ☒ No se No, vedi pagina 21-23

Urbanistico – edilizia:

☐ Si ☒ No se No, vedi pagina 24-25

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 26

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 28-29

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 30-31

Assunzioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 34-35

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 34-35

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

☐ No ☒ Si se Si vedi relazione notarile **All. 02.**

Divisibilità degli immobili in esame, quale sub-lotto 01/A e 01/B ☐ SI ☒ NO, in quanto la proprietà si contraddistingue per avere spazi esterni indivisi, fisicamente non delimitati e tra loro comunicanti.

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	5
-	Analisi del segmento di mercato.....	5
-	Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione.	7
B.	SITUAZIONE CATASTALE	21
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA.....	24
D.	STATO DI POSSESSO.....	26
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	27
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	28
-	Opponibili all'acquirente.....	28
-	Non opponibili all'acquirente.....	30
G.	VALORE DEL BENE E COSTI	32
H.	OSSERVAZIONI FINALI	35
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	37
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	38
K.	ELENCO ALLEGATI	39

NOTE.

Per la presente revisione tra gli allegati si riportano solo le integrazioni maggiormente significative, apportate a seguito di esplicite indicazioni della curatela, in particolare:

A. Richiesta integrazioni dott.ssa Emma Cancarini del 09/04/2025.

1A. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA con revisioni richieste dalla curatela.

I restanti allegati sono rimasti invariati rispetto alla versione del 23/05/2024 cui si rimanda per eventuali approfondimenti

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato.¹

Localizzazione²: Immobile in San Paolo, provincia di Brescia, via Vesconi n.12

INQUADRAMENTO E CONTESTO URBANO – Zona semicentrale, posta a sud del centro del paese.



○ Localizzazione del subject

Location map – fonte www.google.com

PARTICOLARI DEI BENI OGGETTO DI STIMA.



Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame:

☒ Residenziale
 ☐ Direzionale
 ☐ Commerciale
 ☐ Turistico – ricettivo
 ☐ Industriale
 ☒ Artigianale
 (accessori sub Lotto 1/B)
 ☐ Terziario
 ☐ Sportiva
 ☐ Agricolo

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.).

Tipologia immobiliare³:

Fabbricato ☐ Nuovo⁴ ☐ Ristrutturato⁵ ☒ Recente⁶ (Lotto 1/B) ☒ Usato⁷ (Lotto 1/A) ☐ Rustico⁸

Tipologia edilizia dei fabbricati⁹:

☒ Fabbricato singolo ☐ Fabbricato in linea ☐ Fabbricato a schiera ☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato tipico ☐ Fabbricato multipiano ☐ Fabbricato storico a corte

Dimensione _ rispetto alla superficie principale:

☐ Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m²)
☒ Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 250 m²)
☐ Grande (unità immobiliari con SEL > 250 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente ☒ Privato ☒ Società ☐ Ente / cooperativa
Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹⁰:

☐ Concorrenza monopolistica¹¹ ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹² ☐ Oligopolio¹³
☐ Monopolio¹⁴ ☐ Monopolio bilaterale¹⁵
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁶:

☐ Assente ☒ Down ☐ Up

Fase del mercato immobiliare¹⁷:

☐ Espansione¹⁸ ☒ Contrazione¹⁹ ☐ Recessione²⁰ ☐ Recupero²¹

³Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁴ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁵ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁶ Recente: immobile realizzato da non più di 15 anni, già utilizzato ma in discreto stato di manutenzione.

⁷ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 15 anni e normalmente utilizzati.

⁸ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

⁹ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹⁰ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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 seconda 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁰ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²¹ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione.

Premesse

L'intero complesso edilizio oggetto di valutazione sorge in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, nella zona meridionale/semicentrale del Comune di San Paolo B.no. Il quartiere si contraddistingue per la discreta dotazione di parcheggi e la presenza, nelle vicinanze, a circa un chilometro di distanza, di attività commerciali di vicinato, spazi pubblici quali il municipio, scuole, aree verdi attrezzate, etc. L'accessibilità della zona è garantita dalla vicina SP BS 668 "Lenese" e dalla SP 9 "Brescia – Quinzano".

La proprietà è identificata nello strumento urbanistico di cui al PGT, in zona B1 *"Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva"*.

SUB-LOTTO 1/A.

Trattasi di importante abitazione in villa, risalente indicativamente agli anni '70, in condizioni manutentive sufficienti, sviluppata su due livelli fuori terra, oltre ad interrato, ampio giardino piantumato e vani accessori a confine, il tutto come di seguito esplicitato.

Al pian terreno:

- ingresso con vano scala a vista,
- pranzo/cucina,
- soggiorno con annessa veranda (ex portico tamponato),
- disimpegno,
- tre camere da letto,
- un bagno,
- portico, antistante l'ingresso lato strada,
- corte esterna attrezzata.

Al piano primo:

- locale pluriuso, quale stanza da giochi e guardaroba,
- disimpegno/scala,
- ripostiglio,
- bagno,
- balcone.

Al piano interrato:

- disimpegno/scala,
- lavanderia,
- stireria,
- vano pluriuso,
- quattro cantine.

Fabbricati accessori, al piano terra ed a confine in lato ovest:

- doppia autorimessa,
- portico,
- ripostiglio/legnaia.

Struttura.

L'edificio è costituito presumibilmente da struttura portante in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, muri contro-terra, travi, cordoli, scale, da orizzontamenti in latero cemento e da murature perimetrali in laterizio, in parte rivestite in pietra quale ornamento.

Principali finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimenti in marmo/ceramica/moquette;
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi perimetrali in legno, con vetro singolo ed ante esterne con griglie oscuranti;
- impianto riscaldamento con elementi radianti in ghisa e alluminio.

Considerazioni generali:

L'unità immobiliare si presenta con finiture di bassa qualità e scarso livello, globale, di manutenzione. Nel piano interrato si rilevano distacchi di porzioni localizzate di intonaco, presumibilmente dovute alla presenza di umidità di risalita. Preso atto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale degli impianti, sono ipotizzabili interventi di ammodernamento e di manutenzione a carico del futuro acquirente.

SUB-LOTTO 1/B.

Trattasi di abitazione di recente realizzazione (primi anni '2000), in discrete condizioni manutentive, attualmente adibita ad ufficio, sviluppata su due livelli fuori terra, oltre a fabbricati accessori con destinazione artigianale **senza** spazio esterno, il tutto come di seguito riportato.

Abitazione al pian terreno:

- ingresso con vano scala vista,
- soggiorno,
- cucina,
- antibagno,
- bagno,
- disimpegno.

Abitazione al piano primo:

- ballatoio/soppalco,
- due camere da letto;
- sottotetto mansardato a vista.

Fabbricati accessori, al piano terra ed a confine:

- laboratorio,
- magazzino,
- portico e locale deposito.

Come dà indicazioni della curatela (Cfr. Allegato A) viene esclusa dalla proprietà l'ampia corte esterna adibita a parcheggio, spazio manovra, giardino con piscina interrata e campo da tennis.

Struttura.

L'edificio residenziale è costituito presumibilmente da struttura portante in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, travi, cordoli, da murature perimetrali in laterizio.

Gli orizzontamenti, per solaio intermedio e di copertura, sono realizzati con orditura primaria, secondaria ed assito in legno a vista.

Il magazzino/deposito è realizzato con struttura portante in laterocemento e copertura con lamiera grecate.

Principali finiture interne:

- pareti e parte dei soffitti intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimenti in ceramica;
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi perimetrali in legno, con vetro camera;
- impianto riscaldamento e raffrescamento con termoconvettori;
- produzione ACS con accumulo.

L'unità immobiliare si presenta con finiture di media-alta qualità, in discreto livello, globale, di manutenzione.

Accesso al lotto.²²

L'accesso principale del lotto avviene direttamente da via Vesconi, in particolare dal civico n.12, quale ingresso pedonale e dal civico n. 14, quale ingresso carraio.

Durante il sopralluogo si rilevano altri due accessi carrai laterali, rispettivamente ai civici nr. 16 e 18, antistanti la strada attualmente identificata al mappale 302 del foglio 17.

²²Accesso 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.

Suddetta particella, quale traversa sud di via Vesconi, risulta catastalmente intestata ad altro soggetto estraneo alla procedura.

Dalle informazioni desunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo (Cfr. Allegato 06), si apprende che *“non risultano atti d'ufficio sull'asservimento ad uso pubblico della sede stradale di cui al mappale 302. Trattandosi di strada aperta al pubblico, potrà essere eventualmente avviata la procedura di accorpamento al demanio stradale prevista dall'art. 31, comma 21 e 22 della Legge n. 448/1998”*.

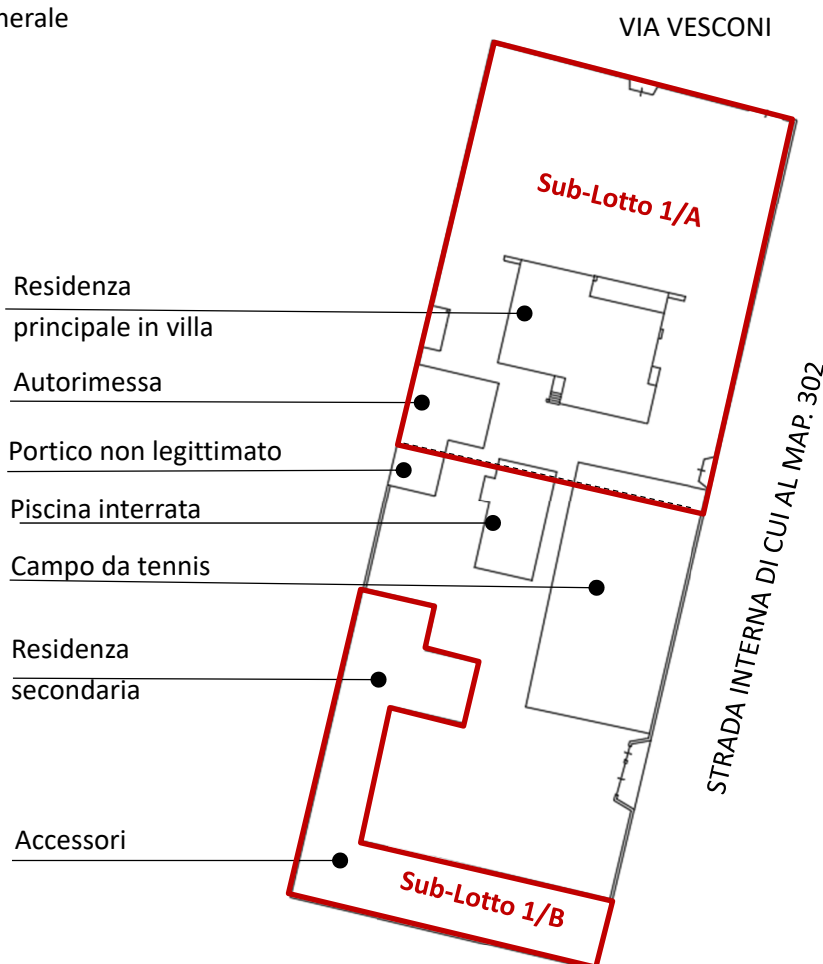
Ai soli fini prudenziali, la valutazione immobiliare, per le problematiche di accesso sopra esposte, terrà conto di un *minus* valore dovuto al rischio assunto da parte del futuro acquirente.

Confini²³ del bene oggetto di stima nel suo stato di fatto come unico lotto.

- ☒ Nord: via Vesconi.
- ☒ Sud: altra proprietà di cui al foglio 18, mappali n.ri 408 e 409.
- ☒ Est: sedime stradale di cui al foglio 17, mappale 302 ed altre proprietà di cui al foglio 18 mappale 415.
- ☒ Ovest: altre proprietà di cui al foglio 17, mappali n.ri 291 e 286.

Planimetria²⁴ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina

Inquadramento generale



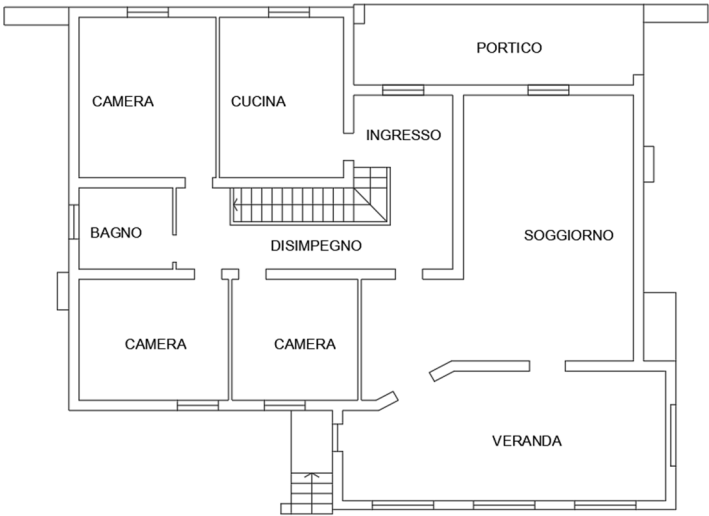
Perimetrazione di massima dei beni oggetto di trasferimento, a seguito delle disposizioni del curatore fallimentare (Cfr. Allegato A).

²³Confini: 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 del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

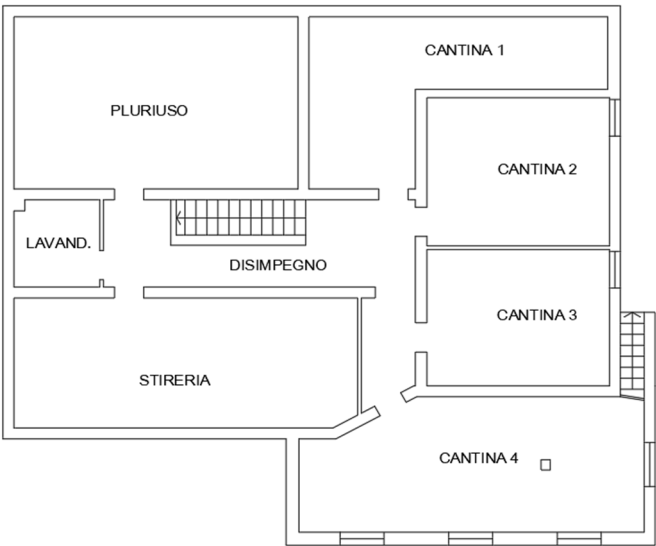
²⁴Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

PARTICOLARE **SUB LOTTO 1/A** _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.

PIANO TERRA



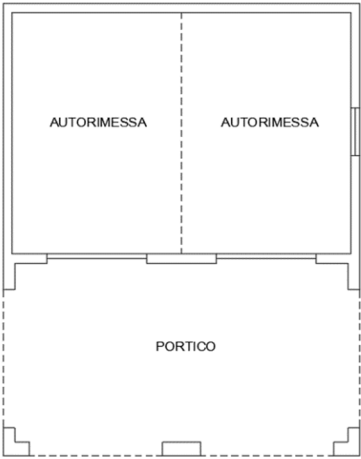
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



FABBRICATI ACCESSORI



PARTICOLARE **SUB LOTTO 1/B** _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI ARTIGIANALI.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto²⁵

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo.

SUB LOTTO 1/A _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.

Esterni



²⁵Elaborato 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 _ A seguire si riportano solo i vani principali, ove non si collocano beni personali aventi anche valenza affettiva.



Impianti – finiture





* * *

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI ARTIGIANALI.
Esterni





Area non ricompresa 294/3



Area non ricompresa 294/3



Area non ricompresa 294/3



Area non ricompresa 294/3

Piscina e campo da tennis in parte ricadenti nell'area esclusa dal trasferimento, poiché facenti parte del bene di cui al mappale 294/03.

Interni _ A seguire si riportano solo i vani principali, ove non si collocano beni personali aventi anche valenza affettiva



Impianti – finiture



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁶: all'atto dei sopralluoghi non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

²⁶Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

Rilievo delle consistenze:

☒ Interno con rilevazioni cosiddette **“a campione”**
☐ Esterno
☒ Diretto in loco
☒ Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale

Criterio di misurazione:

☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁷.
☐ Superficie Interna Lorda (SIL)²⁸.
☐ Superficie Interna Netta (SIN)²⁹.

Data sopralluoghi/ispezioni ³⁰(gg/mm/aa): 01/03/2024 e del 28/03/2024.
Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia, il Curatore e l'attuale inquilino.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva				
SUB LOTTO 1/A RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.				
		SEL [m²]	i.m.	Com. [m²]
Superficie principale ³¹	Abitazione PT	211	1.00	211.00
Superfici secondarie ³²	Mansarda P1	54	0.80*	43.20
	Cantine INT	225	0.25	56.25
	Portico PT	20	0.30	6.00
	Balcone P1	7	0.30	2.10
	Box auto	40	0.50	20.00
	Portico box auto	30	0.30	9.00
	Area (pari alla SEL)	211	0.10	21.10
	Area (eccedente alla SEL)	1089	0.02	21.78

			Totale com.	390.43
*Locali aventi finiture al civile				
SUB LOTTO 1/B ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI				
		SEL [m²]	i.m.	Com. [m²]
Superficie principale	Abitazione PT+P1	150	1.00	150.00
Superfici secondarie	Sottotetto – h > 2.10	12	0.25	3.00
	Deposito – laboratorio	182	0.40**	72.80
	Magazzino – portico	230	0.20***	46.00
	Area (pari alla SEL)	- 150	0.10	-15.00
	Area (eccedente alla SEL)	- 1150	0.02	- 23.00

			Totale com.	233.80
**Locali a destinazione artigianale, aventi impianti/finiture al civile.				
*** Locali a destinazione artigianale, aventi finiture ordinarie.				
Il segno atteso negativo applicato alle superfici esterne escluse dalla stima (Cfr. Allegato A) tiene di fatto conto dell'incidenza negativa (deprezzamento) per la mancanza di aree pertinenziali allo stesso sub-lotto.				

²⁷Superficie 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).

²⁸Superficie 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).

²⁹Superficie 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).

³⁰Sopralluoghi 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.

³¹Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³²Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

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 sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, 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.

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 sopralzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

☒ No

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

Parti condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³³ _ nessuna, trattandosi di immobile indipendente.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁴

SUB LOTTO 1/A _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.

☒ Livello di piano

☒ Ascensore

☒ Bagni e/o servizi igienici

☒ Impianti in dotazione

Riscaldamento

Idrico - sanitario

Condizionamento

Elettrico

Fotovoltaico

Videocitofono

Allarme

Domotica

Geotermia

☒ Manutenzione fabbricato³⁵

☒ Esposizione prevalente dell'immobile³⁹

Terra

☐ Presente ☒ Assente

02 di cui età (stimata) di oltre 30 anni

☒ Presente

☐ Assente

☒ Presente

☐ Assente

☐ Presente

☒ Assente

☒ Presente

☐ Assente

☐ Presente

☒ Assente

☒ Presente

☐ Assente

☒ Presente

☐ Assente

☐ Presente

☒ Assente

☐ Presente

☒ Assente

☒ Minimo³⁶

☐ Medio³⁷

☐ Massimo³⁸

☐ Minimo⁴⁰

☒ Medio⁴¹

☐ Massimo⁴²

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.

³⁵Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁷Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³⁸Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

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

⁴⁰Minimo: 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.

⁴¹Medio: 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.

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

☒ Luminosità dell'immobile ⁴³	☐ Minimo ⁴⁴	☒ Medio ⁴⁵	☐ Massimo ⁴⁶
☒ Panoramicità dell'immobile ⁴⁷	☐ Minimo ⁴⁸	☒ Medio ⁴⁹	☐ Massimo ⁵⁰
☒ Funzionalità dell'immobile ⁵¹	☐ Minimo ⁵²	☒ Medio ⁵³	☐ Massimo ⁵⁴
☒ Finiture dell'immobile ⁵⁵	☒ Minimo ⁵⁶	☐ Medio ⁵⁷	☐ Massimo ⁵⁸
☐ Inquinamento (giudizio visivo) ⁵⁹			
Acustico	☐ Presente	☒ Assente	
Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente	

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁰

☒ Attestato non presente nella banca dati del CENED _ verifica del 21/05/2024

☐ Attestato presente nella banca dati del CENED, da cui si ricavano le seguenti informazioni:

Classe Energetica _____

Fabbisogno energetico _____ Kwh/m²a

Validità _____ fino al ____ / ____ / 20____

Nota informativa di carattere generale.

Preso atto dell'epoca di costruzione dell'edificio (anni '70), nonché dell'assenza di recenti interventi significativi di ristrutturazione/manutenzione, è ipotizzabile che all'interno dell'edificio vi siano manufatti edilizi contenenti amianto. L'eventuale onere di rimozione e di bonifica sarà totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI

☒ Livello di piano	Terra
☒ Ascensore	☐ Presente ☒ Assente
☒ Bagni e/o servizi igienici	01 di cui età (stimata) di oltre 20 anni
☒ Impianti in dotazione	
Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente
Idrico - sanitario	☒ Presente ☐ Assente
Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente
Elettrico	☒ Presente ☐ Assente
Fotovoltaico	☐ Presente ☒ Assente

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

⁴⁴Minimo: 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

⁴⁵Medio: 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.

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

⁴⁷Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁸Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁴⁹Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁰Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵¹Funzionalità 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).

⁵²Minimo: 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.

⁵³Medio: 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.

⁵⁴Massimo: 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.

⁵⁵Finiture 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)

⁵⁶Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁷Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁸Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁵⁹Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

⁶⁰Attestato 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.

Videocitofono	☒ Presente	☐ Assente	
Allarme	☒ Presente	☐ Assente	
Domotica	☐ Presente	☒ Assente	
Geotermia	☐ Presente	☒ Assente	
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
☒ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
☒ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
☒ Panoramicità dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
☒ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
☒ Finiture dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
☐ Inquinamento (<u>giudizio visivo</u>)			
Acustico	☐ Presente	☒ Assente	
Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente	

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica

☒ Attestato non presente nella banca dati del CENED _ verifica del 21/05/2024

☐ Attestato presente nella banca dati del CENED, da cui si ricavano le seguenti informazioni:

Classe Energetica _____

Fabbisogno energetico _____ Kwh/m²a

Validità fino al ____ / ____ / 20____

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶¹

SUB LOTTO 1/A _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.

Catasto Fabbricati Sez. NCT - **Foglio 17** - mappali:

292, Via San Rocco, p. S1-T-1, cat. A/8, cl. 2, vani 14,5, s.c. mq. 445, R.C. Euro 1.497,73;

344 sub. 1, Via San Rocco, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 23, s.c. mq. 26, R.C. Euro 27,32;

344 sub. 2, Via San Rocco, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 20, s.c. mq. 22, R.C. Euro 23,76;

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI.

Catasto Fabbricati Sez. NCT - **Foglio 17** - mappali:

294 sub. 1, Via G. Vesconi n. 12, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 7, s.c. mq. 165, R.C. Euro 303,68;

294 sub. 2, Via G. Vesconi n. 12, p. T, cat. C/2, cl. 3, mq. 372, s.c. mq. 411, R.C. Euro 384,24;

ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del sopradetto fabbricato di cui sono parte, ad esclusione del mappale 294 sub.03.

Precisazioni catastali.

- anteriormente al ventennio i fabbricati sopra descritti erano identificati con le schede n.ri 257, 287, 288 e 289 dell'anno 1978, insistenti sui mappali n.ri 292 e 294 del fg. 17 di C.T.;

- in seguito tali immobili venivano catastalmente variati come segue:

a) area terreni:

* variazione d'ufficio del 6 aprile 1981, in atti dal 30 ottobre 1982, n. 181 in forza della quale:

il mappale n. 294 di ha. 0.18.00 veniva frazionato nei FU d'accert. distinti con i mappali n.ri 294 di ha. 0.04.40 e 346 di ha. 0.13.60 del fg. 17 di C.T., quest'ultimo individuato come corte con annotazione di stadio;

il mappale n. 292 di ha. 0.18.00 veniva frazionato nei FU d'accert. distinti con i mappali n.ri 292 di ha. 0.02.40, 344 di ha. 0.00.70 e 345 di ha. 0.14.90 del fg. 17 di C.T., quest'ultimo individuato come corte con annotazione di stadio;

* variazione d'ufficio per bonifica identificativo catastale del 18 novembre 2016 Pratica n. BS0255344 (n. 24110.1/2016) portante variazione di qualità per collegamento al NCEU (da FU d'accert. a ente urbano) del mappale n. 292 del fg. 17 di C.T.;

* variazione d'ufficio per bonifica identificativo catastale del 18 novembre 2016 Pratica n. BS0255345 (n. 24111.1/2016) portante variazione di qualità per collegamento al NCEU (da FU d'accert. a ente urbano) del mappale n. 344 del fg. 17 di C.T.;

* tipo mappale del 6 ottobre 2006 Pratica n. BS0251547 (n. 251547.1/2006 e n. 251547.2/2006) portante passaggio all'urbano del mappale n. 294 del fg. 17 di C.T. di ha. 0.04.40 con contestuale aumento della superficie a ha. 0.18.00 per accorpamento del mappale n. 346 del fg. 17 di C.T.;

b) area fabbricati:

* denuncia di variazione per attr. identificativo P.S. 98-99 del 23 maggio 2001 Pratica n. 205199 (n. 10438.1/2001) in forza della quale la scheda n. 287 del 1978 veniva classata e definita con il mappale n. 292 del fg. NCT/17 di C.F., successivamente variato per aggiornamento planimetrico con denuncia del 28 dicembre 2015 Pratica n. BS0331847 (n. 163314.1/2015);

* denuncia di variazione per attr. identificativo P.S. 98-99 del 23 maggio 2001 Pratica n. 205200 (n. 10439.1/2001) in forza della quale la scheda n. 288 del 1978 veniva classata e definita con il mappale n. 344 sub. 1 del fg. NCT/17 di C.F.;

* denuncia di variazione per attr. identificativo P.S. 98-99 del 23 maggio 2001 Pratica n. 205201 (n. 10440.1/2001) in forza della quale la scheda n. 289 del 1978 veniva classata e definita con il mappale n. 344 sub. 2 del fg. NCT/17 di C.F.;

⁶¹ 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.

* denuncia di variazione per attr. ident. e class. P.S. 98-99 del 23 maggio 2001 Pratica n. 205198 (n. 10437.1/2001) in forza della quale la scheda n. 257 del 1978 veniva classata e definita con il mappale n. 294 del fg. NCT/17 di C.F.;

* denuncia di variazione per divisione - ampliamento - ristrutturazione del 9 novembre 2006 Pratica n. BS0292256 (n. 78674.1/2006) in forza del quale il mappale n. 294 del fg. NCT/17 di C.F. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 294 sub. 1 e 294 sub. 2 del fg. NCT/17 di C.F.;

* si segnala che il mappale n. 345 del fg. 17 di C.T. è tuttora in catasto distinto come FU d'accert. ma che lo stesso è graficamente compreso nelle planimetrie dei mappali n.ri 292, 344 sub. 1 e 344 sub. 2 del fg. NCT/17 di C.F. ove è identificato come cortile comune;

** le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società "OMISSIS SRL" in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 gennaio 2020 rep. n. 1456, trascritto a Brescia l'11 febbraio 2020 ai n.ri 5366/3416, con precisazione che a tale data la detta società aveva sede a Brescia; esecutato era il signor Piacentini Luigi, nato a San Paolo (BS) il 23 agosto 1940, a cui la proprietà era pervenuta in forza dei seguenti titoli: - quanto al mappale n. 294 del fg. 17 di C.T. di ha. 0.18.00: atto di compravendita in data 22 maggio 1971 n. 14055 di rep. Notaio Antonio Codignola, registrato a Verolanuova il 9 giugno 1971 al n. 1581, trascritto a Brescia l'11 giugno 1971 ai n.ri 9921/7781, e successivo atto di compravendita in data 24 giugno 1971 n. 14176 di rep. Notaio Antonio Codignola, registrato a Verolanuova il 7 luglio 1971 al n. 1904, trascritto a Brescia il 10 luglio 1971 ai n.ri 11647/8864;

- quanto al mappale n. 292 del fg. 17 di C.T. di ha. 0.18.00: atto di compravendita in data 24 giugno 1971 n. 14177 di rep. Notaio Antonio Codignola, registrato a Verolanuova il 7 luglio 1971 al n. 743, trascritto a Brescia il 10 luglio 1971 ai n.ri 11648/8865.

Fonte: da relazione notarile ipo-catastale.

Indicare la documentazione visionata:

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

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 09/01/2024 – 11/01/2024.

Giudizio di regolarità catastale⁶² (di massima) alla data dell'incarico 11/01/2024:

- ☐ Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano variazioni significative di rendita.
- ☒ Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per significative difformità che potrebbero anche pregiudicare variazioni della rendita.

Individuazione delle principali difformità catastali rilevate alla data del sopralluogo.

Catasto terreni.

Mancata rappresentazione grafica in mappa di fabbricati accessori non legittimati posti a confine in lato ovest, quali rustico – legnaia ricadente sul mappale 345 e portico ricadente sul mappale 345 e 294.

Mancata rappresentazione grafica in mappa della piscina interrata, ricadente sul mappale 345 e 294.

⁶²Giudizio 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 fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Catasto fabbricati.**SUB LOTTO 1/A _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.****Abitazione** di cui al Foglio 17, **mappale 292**:

- difformità al distributivo interno,
- tamponamento veranda in lato sud,
- mancata rappresentazione grafica del fabbricato accessorio, quale legnaia, a nord del mappale 344,
- mancata rappresentazione grafica della porzione di fabbricato accessorio, non legittimato, ricadente sul mappale 345 a sud del mappale 344,
- mancata rappresentazione grafica della porzione di piscina interrata ricadente sul mappale 345.

Autorimesse di cui al Foglio 17, **mappale 344** subb. **01** e **02**:

- difformità al distributivo interno.

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI.**Abitazione** di cui al Foglio 17, mappale **294** sub **01**,

- lievi difformità al distributivo interno,

Deposito di cui al Foglio 17, mappale **294** sub **02**.

- lievi difformità al distributivo interno.

Corte comune di cui al Foglio 17, mappale **294** sub **03 (non ricompresa).**

- mancata rappresentazione grafica della porzione di fabbricato accessorio, non legittimato, ricadente sul mappale 294 a sud del mappale 344,
- mancata rappresentazione grafica della porzione di piscina interrata ricadente sul mappale 294.

Nel caso di fabbricati rurali⁶³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

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) alla data dell'incarico 11/01/2024.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nella mappa e nelle planimetrie catastali, si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 3.500/00** (diconsi euro **tremilacinquecento/00**).

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

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; 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.

⁶³Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967.⁶⁴
☒ Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati

SUB LOTTO 1/A _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.

- ☒ Domanda di Licenza edilizia n. 305 /1971 per la costruzione di capannone _ provvedimento non rilasciato
☒ Licenza di costruzione n. 321 del 20/04/1972 per la costruzione di civile abitazione.
☒ Licenza di costruzione n. 434 del 21/03/1975 per la costruzione di fabbricati accessori e depositi per cantiere edile a confine.
☒ Domanda di Concessione edilizia n. 1150 /1987 per la costruzione di rustico/legnaia _ provvedimento non rilasciato.

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI.

- ☒ DIA prot. 001332 del 19.03.2004 _ PE n.29/04 per la realizzazione di nuova abitazione mediante ristrutturazione e ampliamento rustico esistente.
☒ DIA prot. 003935 del 24.08.2006 _ PE n.112/06 per variante finale alla realizzazione di nuova abitazione mediante ristrutturazione e ampliamento rustico esistente.
☒ DIA prot. 003614 del 22.08.2007 _ PE 71/07 per risanamento tetto con smaltimento copertura in fibrocemento.
☒ DIA prot. 004670 del 31.10.2007 _ PE 89/07 per ristrutturazione depositi artigianali.

Sanatorie

☒ No☐ Se sì, specificare: /

Certificato abitabilità

☐ Presente☐ Assente☒ Non riscontrata

Relativamente ai provvedimenti autorizzativi di cui sopra, si precisa che non sono state riscontrate negli archivi comunali le denunce dei cementi armati, le dichiarazioni di fine lavori, le dichiarazioni degli impianti, il certificato di collaudo statico e le attestazioni di agibilità/abitabilità.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 28/03/2024 e 17/05/2024.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di San Paolo.

Destinazione d'uso dell'immobile⁶⁵

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene ☒ È ☐ NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di fabbricati rurali⁶⁶ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

⁶⁴Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁶⁵Destinazione 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.

⁶⁶Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶⁷ (di massima) alla data dell'incarico 11/01/2024:

☐ Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.

☒ Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁶⁸ per le seguenti irregolarità:

SUB LOTTO 1/A _ RESIDENZA IN VILLA ANNI '70.

rispetto alla Licenza di costruzione n. 321 del 20/04/1972:

- modifiche alla sagoma del fabbricato,
- tamponamento veranda in lato sud,
- importanti difformità al distributivo interno,
- formazione portico antistante alle autorimesse a confine.

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI.

rispetto alla DIA prot. 004670 del 31.10.2007 _ PE 89/07:

- modeste difformità al distributivo interno.

Si precisa infine che, all'interno dell'area di proprietà, **sebbene non ricompresa nella vendita**, non risulta autorizzato il fabbricato accessorio posto in lato sud rispetto alle autorimesse di cui al mappale 344, la piscina interrata ed il campo da tennis.

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁶⁹ alla data dell'incarico 11/01/2024.

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, l'eventuale messa in pristino delle opere non sanabili mediante la doppia conformità e l'eventuale richiesta del certificato di agibilità/abitabilità, si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 28.500/00** (diconsi euro **ventottomila cinquecento/00**), oltre IVA di legge, Contributo integrativo cassa previdenziale del professionista incaricato.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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

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

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità.

Si prescrive di procedere anche con la verifica dei rapporti areo-illuminanti, in particolare a seguito del tamponamento della veranda sub lotto 1/A, così come del verde drenante, post realizzazione del campo da tennis, della piscina interrata e delle diverse pavimentazioni esterne adite a parcheggio e marciapiedi.

IMPORTANTE

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali interessati, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi.

⁶⁷Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁶⁸Immobile 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.

⁶⁹Due 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).

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se, alla data dell'incarico del 11/01/2024, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- ☐ Liberi
- ☐ Utilizzati dal debitore.
- ☒ Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione*.
- ☐ Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo⁷⁰.

**Per eventuali riscontri contattare direttamente il curatore che detiene le chiavi ed ha accesso al cassetto fiscale della società in liquidazione.*

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

SUB LOTTO 1/A _ ABITAZIONE IN VILLA ANNI '70.

- ☒ Tipo di contratto: contratto di locazione (Vedasi allegato 03).
- ☒ Beni oggetto di locazione: Foglio 17, mappale 292 cat. A/8 e mappale 344 sub. 1 e 2 cat. C/6.
- ☒ Estremi registrazione: 8690- serie 3T del 15/06/2023.
- ☒ €/anno: **€ 7.200.**
- ☒ Rata: pagamento rate mensili da 600 €/mese.
- ☒ Durata in anni: 4 anni.
- ☒ Scadenza contratto: 31/05/2027.
- ☒ Cauzione a garanzia: 1.200 €.
- ☒ Congruità del canone di locazione: NO _ da indagini di mercato il più probabile canone di mercato si quantifica in **€ 10.800**, pari a 900 €/mese, come da analisi estimativa allegata. La valutazione del cespite terrà conto della perdita di valore attualizzata, quale differenziale tra canone di mercato e canone di locazione in essere. Il *minus* valore per mancati redditi attualizzati è determinato in **€ 10.000.**

SUB LOTTO 1/B _ ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI ARTIGIANALI.

- ☒ Tipo di contratto: contratto di locazione (Vedasi allegato 03).
- ☒ Beni oggetto di locazione: Foglio 17, mappale 294 sub. 1 cat. A/3 e mappale 294 sub.2 cat. C/2.
- ☒ Estremi registrazione: n. 8691- serie 3T del 15/06/2023.
- ☒ €/anno: **6.000.**
- ☒ Rata: pagamento rate mensili da 500 €/mese.
- ☒ Durata in anni: 4 anni.
- ☒ Scadenza contratto: 31/05/2027.
- ☒ Cauzione a garanzia: 1.000 €.
- ☒ Congruità del canone di locazione: NO _ da indagini di mercato il più probabile canone di mercato si quantifica in **€ 12.000**, pari a 1.000 €/mese, come da analisi estimativa allegata. La valutazione del cespite terrà conto della perdita di valore attualizzata, quale differenziale tra canone di mercato e canone di locazione in essere. Il *minus* valore per mancati redditi attualizzati è determinato in **€ 17.000.**

Data verifica c/o Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa): 09/04/2024.

Protocollo indagini _ Direzione Provinciale di Brescia, Reg. Ufficiale 90331 del 10/04/2024.

Documentazione fornita dall'Ag. delle Entrate: 12/04/2024.

⁷⁰Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁷¹ nel ventennio.

LOTTO 1

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto segue:

- *"le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società OMISSIS S.R.L. in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 gennaio 2020 rep. n. 1456, trascritto a Brescia l'11 febbraio 2020 ai n.ri 5366/3416, con precisazione che a tale data la detta società aveva sede a Brescia; esecutato era il signor OMISSIS, nato a Omissis (BS) il xx/xx/xx, a cui la proprietà era pervenuta in forza dei seguenti titoli:*

- *quanto al mappale n. 294 del fg. 17 di C.T. di ha. 0.18.00: atto di compravendita in data 22 maggio 1971 n. 14055 di rep. Notaio Omissis, registrato a Verolanuova il 9 giugno 1971 al n. 1581, trascritto a Brescia l'11 giugno 1971 ai n.ri 9921/7781, e successivo atto di compravendita in data 24 giugno 1971 n. 14176 di rep. Notaio Omissis, registrato a Verolanuova il 7 luglio 1971 al n. 1904, trascritto a Brescia il 10 luglio 1971 ai n.ri 11647/8864;*

- *quanto al mappale n. 292 del fg. 17 di C.T. di ha. 0.18.00: atto di compravendita in data 24 giugno 1971 n. 14177 di rep. Notaio Omissis, registrato a Verolanuova il 7 luglio 1971 al n. 743, trascritto a Brescia il 10 luglio 1971 ai n.ri 11648/8865.*

Sempre dalla relazione notarile risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 Codice Civile e non sussistono passaggi per successione o donazione nell'ultimo ventennio.

Si precisa che con atto in data 25 giugno 2020 n. 4985 di rep. Notaio Omissis, registrato a Brescia il 9 luglio 2020 al n. 25515 S. 1T, la società OMISSIS S.R.L. trasferiva la propria sede legale da Brescia a San Paolo (BS); tale atto non risulta né trascritto né volturato e, pertanto, la proprietà immobiliare come sopra individuata è tuttora catastalmente intestata alla società OMISSIS S.R.L., con sede a Brescia;

Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione dello Studio Notarile Associato CPV (Cfr. All. 02).

Considerazioni tecniche eventualmente da valutare in fase di stesura del bando di vendita.

Nell'avviso di vendita di cui alla procedura esecutiva n. 1456/2014 e nel successivo Decreto di Trasferimento sopraindicato, quale provenienza dei beni oggetto della presente relazione peritale, veniva espressamente indicato che l'alienazione ricomprendeva di fatto anche "**le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge**".

Nello specifico caso, come esplicitato anche nell'elaborato planimetrico di subalternazione in atti, la corte di cui al mappale 294 subalterno 03, costituiva parte comune al servizio unicamente dei beni a suo tempo staggiati ed identificati catastalmente al mappale 294, ai subalterni nn. 01 e 02.

Per suddetti motivi si presuppone che il bene comune, per l'intero, sia stato trasferito all'attuale proprietà.

In ogni caso, su esplicita richiesta pervenuta dalla curatela (Cfr. Allegato A), la menzionata area di cui al mappale 294/03 non sarà ricompresa nella valorizzazione dei cespiti.

Per suddetti motivi, la stima, oltre a non valorizzare le consistenze metriche superficiali, terrà conto (implicitamente) di un deprezzamento ed un *minus* valore dovuto al rischio assunto da parte del futuro acquirente per l'acquisizione di una porzione di edificio di fatto interclusa e privo di accesso diretto rispetto alla pubblica via.

⁷¹Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

Su disposizione del curatore si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate ad altro soggetto specializzato. Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

- Opponibili all'acquirente⁷²

Indicare se alla data dell'incarico del 11/01/2024 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 reali⁷³

La procedura fallimentare colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- ☐ No
☐ Se sì, specificare se: ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
☐ Quota ☐ Superficie
☐ Enfiteusi ☐ Uso
☐ Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
☐ Fondo patrimoniale
☐ Unità immobiliare spettante al coniuge superstite
☒ Vedasi relazione notarile ventennale

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
☐ No ☐ Se sì, cosa:
Indicare se vi è stata affrancazione
☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Servitù trascritte

- ☐ No
☐ Se sì, specificare
☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se ☐ Storico – artistico
☐ Architettonici
☐ Paesaggistici
☐ Archeologici

⁷²Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento 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.

⁷³Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

- ☐ Urbanistici
- ☐ Amministrativi
- ☐ Incidenti sulla attitudine edificatoria
- ☐ Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Domande giudiziarie:

- ☐ No
- ☐ Se sì, specificare
- ☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Sequestri penali ed amministrativi:

- ☐ No
- ☐ Se sì, specificare
- ☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Convenzioni urbanistiche riportate nella relazione notarile

- ☐ No
- ☐ Se sì, specificare
- ☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁴):

- ☐ No
- ☐ Se sì, specificare
- ☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Vincoli di natura condominiale

- ☐ No
- ☐ Se sì, specificare
- ☒ Vedasi relazione notarile ventennale

Vincoli di natura occupazionale

- ☐ No
- ☒ Se sì, specificare quali: vedasi capitolo **D) Stato di possesso**

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

- Non opponibili all'acquirente⁷⁵

Indicare se alla data dell'incarico del 11/01/2024 esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

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

☒ Iscrizioni sugli immobili.

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 10 marzo 2023 ai n.ri 10337/1541 per la complessiva somma di Euro 17.838,75 (diciassettemilaottocentotrentotto virgola settantacinque) a favore di "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 dicembre 2022 n. 5110 di rep., a garanzia di un debito di Euro 9.463,11 (novemilaquattrocentosessantatré virgola undici) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 20 marzo 2023 ai n.ri 11759/1765 per la complessiva somma di Euro 55.845,50 (cinquantacinquemilaottocentoquarantacinque virgola cinque) a favore di "OMISSIS SPA", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 marzo 2023 n. 1253 di rep., a garanzia di un debito di Euro 52.885,54 (cinquantaduemilaottocentoottantacinque virgola cinquantaquattro) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 16 maggio 2023 ai n.ri 21114/3285 per la complessiva somma di Euro 39.000,00 (trentanovemila) a favore di OMISSIS, nato in Omissis il Omissis, Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 3 gennaio 2023 n. 22 di rep., a garanzia di un debito di Euro 39.000,00 (trentanovemila virgola zero zero) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 26 giugno 2023 ai n.ri 28044/4433 per la complessiva somma di Euro 39.000,00 (trentanovemila) a favore di OMISSIS, nato in Omissis il Omissis, Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 3 gennaio 2023 n. 22 di rep., a garanzia di un debito di Euro 39.000,00 (trentanovemila virgola zero zero) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 4 agosto 2023 ai n.ri 35770/5760 per la complessiva somma di Euro 15.000,00 (quindicimila) a favore di "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 23 febbraio 2023 n. 817 di rep., a garanzia di un debito di Euro 5.798,80

⁷⁵Oneri 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.

(cinquemilasettecentonovantotto virgola ottanta) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**;

* **Domanda giudiziale** - esecuzione in forma specifica trascritta a Brescia il 10 novembre 2023 ai n.ri 49796/34410 a favore di OMISSIS, nato a Omissis (BS) il Omissis, Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS SRL", con sede a San Paolo (BS), Codice Fiscale Omissis, gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 292, 344 sub. 1 e 344 sub. 2 del fg. NCT/17 di C.F. descritti di cui al **LOTTO 1)**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 12 dicembre 2023 ai n.ri 55083/8882 per la complessiva somma di Euro 20.000,00 (ventimila) a favore di "OMISSIS.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25 agosto 2023 n. 3084 di rep., a garanzia di un debito di Euro 16.141,80 (sedicimilacentoquarantuno virgola ottanta) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 12 dicembre 2023 ai n.ri 55116/8884 per la complessiva somma di Euro 233.800,00 (duecentotrentatremilaottocento) a favore di "OMISSIS SRL", con sede a Omissis, Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Brescia in data 20 novembre 2023 n. 2959 di rep., a garanzia di un debito di Euro 136.496,87 (centotrentaseimilaquattrocentonovantasei virgola ottantasette) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 1)** e **LOTTO 2)**.

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

☐ No

☒ Si _ vedasi paragrafo **B situazione catastale**.

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

☐ No

☒ Si _ vedasi paragrafo **C regolarità urbanistico-edilizia**.

G. VALORE DEL BENE

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del “valore di mercato”, NON potranno essere correttamente soddisfatte.

Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito “prezzo base d’asta”.

Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un’alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l’autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione “... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto...”

2) La valutazione dell’immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell’asta e dello stesso trasferimento.

3) Si potrebbe manifestare una certa “incertezza temporale” sul possesso dell’immobile da parte del debitore conduttore.

4) La pubblicità (marketing) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.

5) 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.

6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.

7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente. Nello specifico caso il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁷⁶

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁷⁷.

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

Metodo del confronto⁷⁸

☒ Market Comparison Approach (MCA)⁷⁹

☐ MCA + Sistema di Stima⁸⁰

☐ Sistema di ripartizione⁸¹

Metodo finanziario⁸²

⁷⁶Il 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”.

⁷⁷Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁷⁸Metodo 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.

⁷⁹Il 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.

⁸⁰Sistema 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.).

⁸¹Sistema 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.

⁸²Metodo 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.

- ☐ Capitalizzazione diretta⁸³
☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁴
☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁵

Metodo dei costi

- ☐ Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸⁶

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 per consistenze superficiali (principali, secondarie annesse – collegate), stato manutentivo, n. dei servizi si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁸⁷ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

SUB LOTTO 1/A _ ABITAZIONE IN VILLA ANNI '70.

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 17 NCT - Mappale 292 e Mappale 344 subalterni nn. 01 e 02, con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **285.000/00** (diconsi Euro **duecentottanta cinquemila/00**).

SUB LOTTO 1/B ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI.

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 17 NCT - Mappale 294 subalterni nn. 01 e 02, **escluso il mappale 294/03**, si determina in Euro **226.000/00** (diconsi Euro **duecentoventiseimila/00**).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁸⁸ (Prezzo a base d'asta di cui all'art. 568 c.p.c.).

SUB LOTTO 1/A _ ABITAZIONE IN VILLA ANNI '70.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa), dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 17 NCT - Mappale 292 e Mappale 344 sub. 01 e 02, con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **205.000/00** (diconsi Euro **duecentocinquemila/00**).

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, determina un valore di ~ **525 €/m²** (diconsi circa **cinquecentoventicinquemila** Euro al metro quadrato).

⁸³Capitalizzazione 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.

⁸⁴Il 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.

⁸⁵Analisi 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.

⁸⁶Metodo 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.

⁸⁷Al 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.

⁸⁸Sulla 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.

SUB LOTTO 1/B ABITAZIONE ANNI '2000 CON ACCESSORI.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa), dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 17 NCT - Mappale 294 sub. 01 e 02, **escluso il mappale 294/03**, si determina in Euro **178.000/00** (diconsi Euro **centosettantottomila/00**).

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, determina un valore di ~ **525 €/m²** (diconsi circa **cinquecentoventimila** Euro al metro quadrato).

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso⁸⁹ (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).

⁸⁹Migliore 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.

H. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni.⁹⁰

Su disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Su espressa indicazione del curatore è stata estromessa dall'analisi estimativa l'area di pertinenza del sub-lotto 1B, in quanto ritenuta non trasferita a seguito del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 gennaio 2020, rep. n. 1456, trascritto a Brescia l'11 febbraio 2020 ai n.ri 5366/3416 .

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative.⁹¹

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali 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.

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

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

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

L'esclusione dalla vendita coattiva dell'area esterna di pertinenza del fabbricato di cui al sub-lotto 1/B, cambia di fatto la natura fisico-giuridica del bene in esame. Suddetta limitazione riduce di fatto il numero dei potenziali acquirenti "lato domanda" e modifica implicitamente la potenziale forma di mercato (da concorrenza monopolistica ad oligopolio).

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

1. In riferimento all'immobile 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

⁹⁰Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'ap-proccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valuta-zione devono essere motivate.

⁹¹Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

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

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

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

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.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. Matteo Negri, in qualità di valutatore incaricato dal Curatore in data 11/01/2024, in applicazione agli standard internazionali e nazionali di valutazione, 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
Dott. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

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

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

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

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

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021

Data revisione: 15/04/2025

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Riferimenti internazionali.

- IVSC: *International Valuation Standards*. IVSC, 2007 e 2020.
- EVS: *European Valuation Standards*. TEGoVA, 2020.
- RICS Valuation Global Standards _ Red book, 2020.
- Final Report on GL on loan origination and monitoring _ EBA, 2021.

Riferimenti nazionali.

- Codice delle valutazioni immobiliari. *Italian property valuation standard*, V edizione, Tecnoborsa.
- NORMA UNI 11612:2015 _ Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014 _ Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019 _ Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari.
- L.G. ABI _ linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2022.
- L.G. ABI NPL _ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, 2018.
- PIV sugli immobili _ promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione, 2015.
- M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime immobiliari _ Agenzia del Territorio, 2010.
- Appendice tecnica (addendum) ABI _ indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato, 2020

Riferimenti testi scientifici.

- Simonotti M.: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche, 2013.
- Prezzi Tipologie Edilizie DEI, 2024.
- 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.

K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione ⁹²

Integrazioni a seguito di esplicite indicazioni della curatela

A Richiesta integrazioni dott.ssa Emma Cancarini del 09/04/2025.

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA **con revisioni richieste dalla curatela.**

Allegati **invariati** rispetto alla versione originale dell'elaborato peritale del 23/05/2024.

2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Verifica dello stato occupazionale dei cespiti.
4. Copia provvedimenti autorizzativi.
5. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
6. Informazioni desunte dall'Ufficio Tecnico del Comune.
7. Scheda catastale.
8. Estratti Mappa ed elaborati planimetrici.
9. Visura storica per immobile.

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

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2023

REVISIONE NR. 01/2025

Aggiornamento dei valori per esclusione del mappale 294/03.

ALLEGATO A

QUESITO INTEGRATIVO DEL CURATORE

Richiesta di esclusione dalla valutazione immobiliare del SUB LOTTO 1/B del mappale 294/03 quale bcnc

Alla cortese attenzione del Geom Matteo Negri
con studio in Palazzolo sull'Oglio (BS), viale Europa n. 35

Liquidazione Giudiziale n. 188/2023

Giudice Delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

Curatore: dott.ssa Emma Cancarini

Oggetto: variazione della relazione di stima

La sottoscritta dott.ssa Emma Cancarini, con studio in Brescia Viale della Stazione n. 9, in qualità di curatore della procedura concorsuale epigrafata, con la presente

comunica

che con provvedimento in data 6 aprile 2025 il G.D. alla procedura in epigrafe ha autorizzato a redigere un'appendice alla sua relazione di stima, non includendo nella valutazione del lotto n. 1, sito a San Paolo in Via Vesconi, il bene comune identificato catastalmente al foglio 17, particella 294, subalterno 3, categoria BCNC.

Voglia quindi procedere alla stima del lotto n. 1 non considerando il bene comune sopra identificato

Brescia, li 9 aprile 2025

Firmato digitalmente da:
EMMA CANCARINI
Data: 09/04/2025 16:03:40

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2023

REVISIONE NR. 01/2025

Aggiornamento dei valori per esclusione del mappale 294/03.

ALLEGATO I.

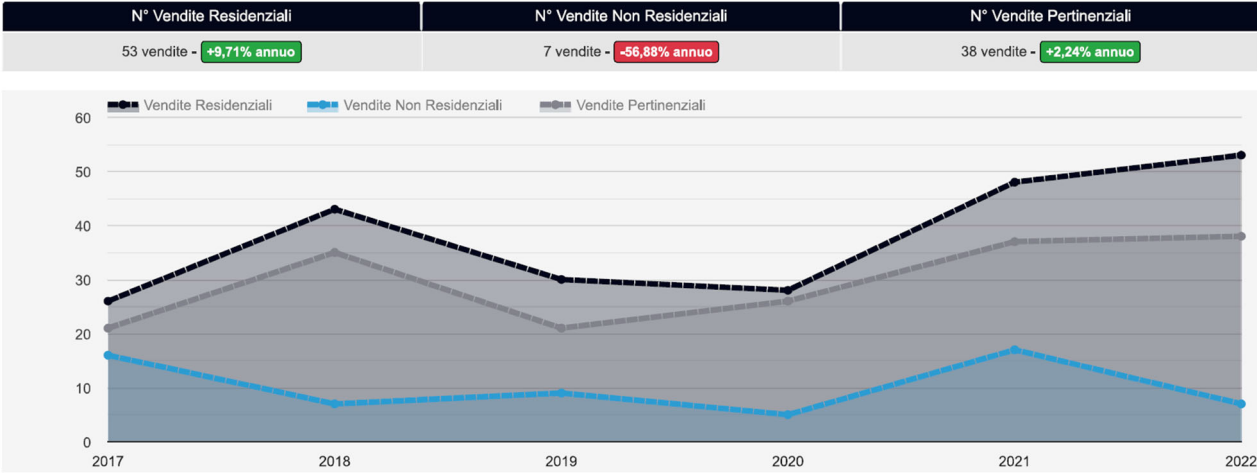
ANALISI ESTIMATIVE.

In applicazione agli standard di valutazione internazionali quali *best practice*.

PRIMA PARTE – ANALISI DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO

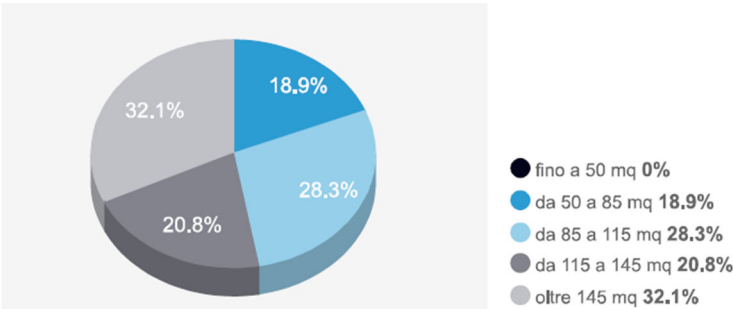
A) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: MACRO DATI (INVARIATI RISPETTO ALLA VERSIONE 23/05/2024)

1. Trend: andamento compravendite del mercato, nel medio periodo, in San Paolo (BS)



2. Ripartizione alienazioni abitazioni per dimensione, anno 2022, in San Paolo.

Totali compravendite esaminate = 53



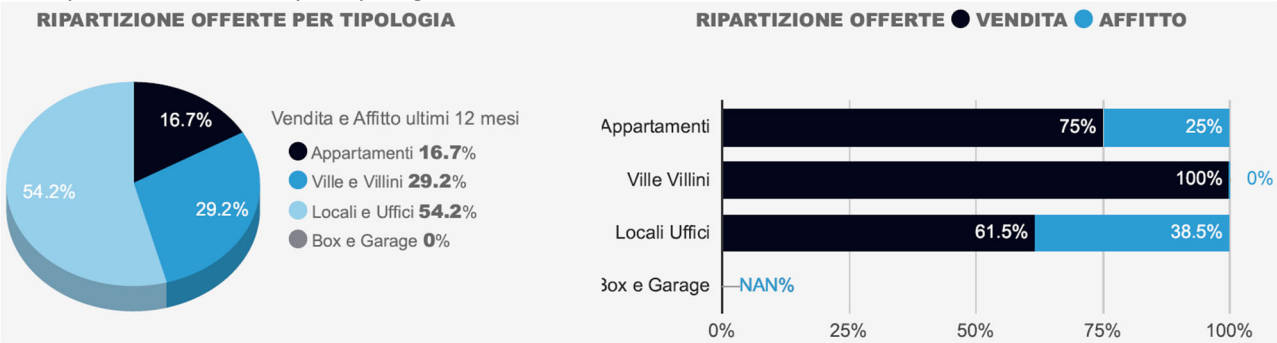
3. Storico delle compravendite residenziali in San Paolo.

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2022	0	10	15	11	17	53
2021	1	10	10	11	16	48
2020	0	5	11	7	6	29
2019	0	4	4	6	16	30
2018	0	4	11	13	16	44
2017	0	4	7	7	9	27
Media	0	6	9	9	13	38

4. Analisi offerte (asking price) per macro-tipologie in San Paolo

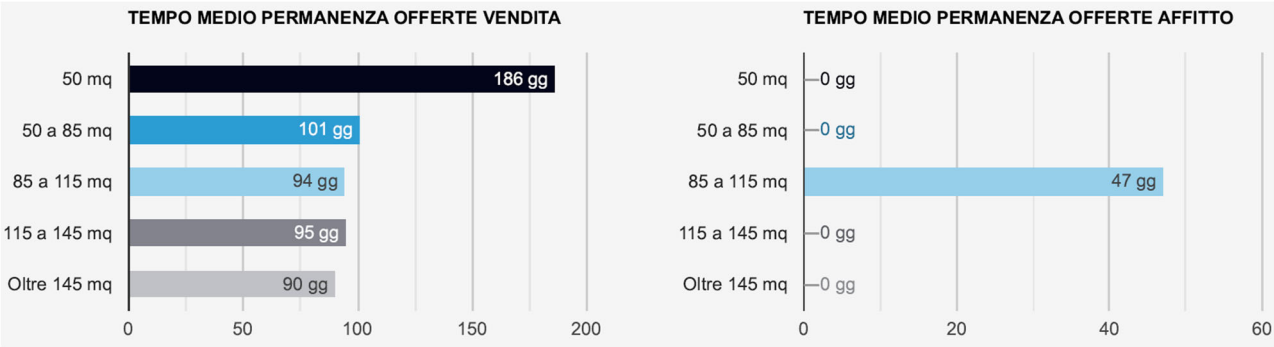
4.a Ripartizione annunci per tipologia e contratto (vendita ed affitto)



4.b Ripartizione annunci immobili residenziali per dimensione



5. Tempo medio permanenza offerte di vendita sul mercato



6. Dati sociali comune di San Paolo

Abitanti & Andamento demografico																	
Numero abitanti 2023	4.417																
Numero abitanti 2018	4.518																
Andamento demografico 2018-2023	Contrazione (-2%)																
L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.																	
Famiglie																	
Numero Famiglie	2.055																
Dimensione nuclei familiari	Medi (2,19 componenti)																
Dalla dimensione media dei nuclei familiari è possibile desumere quale dimensione di immobile risponde maggiormente alle esigenze della popolazione presente nel territorio.																	
Anzianità & Istruzione																	
Livello anzianità popolazione	Basso (14,7% oltre 65 anni)																
L'aumento dell'età media porta alla diminuzione di domanda di acquisto prima casa, perchè il maggior numero di acquisti avviene da parte di ragazzi di età compresa tra i 35 ed i 45 anni seguiti a stretto giro da ragazzi tra i 18 ed i 34 anni.																	
Livello istruzione	Inferiore alla media (26,3% diplomati o laureati)																
Le stime mostrano un andamento asimmetrico della valutazione degli immobili da parte dei proprietari: essa è rivista verso l'alto quando i prezzi sono in crescita, ma non è rivista al ribasso in caso di potenziale perdita rispetto al valore di acquisto. Tale andamento, indotto dalla naturale avversione alla perdita, è più marcato per le famiglie con minor livello di istruzione.																	
Fasce età abitanti nel Comune	Livello istruzione nel Comune																
<table border="1"><thead><tr><th>Fasce età</th><th>Percentuale</th></tr></thead><tbody><tr><td>Minori di 18 anni</td><td>22.3%</td></tr><tr><td>Tra 19 e 64 anni</td><td>63%</td></tr><tr><td>Oltre i 65 anni</td><td>14.7%</td></tr></tbody></table>	Fasce età	Percentuale	Minori di 18 anni	22.3%	Tra 19 e 64 anni	63%	Oltre i 65 anni	14.7%	<table border="1"><thead><tr><th>Livello istruzione</th><th>Percentuale</th></tr></thead><tbody><tr><td>Laureati o Diplomati</td><td>26.3%</td></tr><tr><td>Scuola Media Inferiore</td><td>35.9%</td></tr><tr><td>Elementari od Altro</td><td>37.8%</td></tr></tbody></table>	Livello istruzione	Percentuale	Laureati o Diplomati	26.3%	Scuola Media Inferiore	35.9%	Elementari od Altro	37.8%
Fasce età	Percentuale																
Minori di 18 anni	22.3%																
Tra 19 e 64 anni	63%																
Oltre i 65 anni	14.7%																
Livello istruzione	Percentuale																
Laureati o Diplomati	26.3%																
Scuola Media Inferiore	35.9%																
Elementari od Altro	37.8%																

7. Redditi ed occupazione comune di San Paolo

Tipo & Livello redditi	
Prevalenza redditi	Agricoli
Livello redditi	Nella media
ⓘ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	
Reddito medio annuo	17.232 €/annuo
Incidenza redditi pensioni	Bassa (31,4% del totale redditi)
Tipo & Livello redditi	
Livello pendolarismo	Medio (31,4% della popolazione)
Livello occupazione	
Livello disoccupazione	Medio bassa
Percentuale disoccupati	6,2% della popolazione
ⓘ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.	

8. Dati territoriali comune di San Paolo

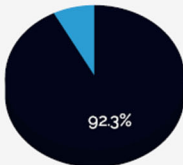
Territorio comunale	
Ubicazione comune	Area di cintura
Estensione territoriale	Piccola (18,8 kmq)
Altezza media	Pianura (77 mt. slm)
Rischio sismico	Superiore alla media
Zona climatica	E

9. Dati urbanizzazione comune di San Paolo

Urbanizzazione comunale

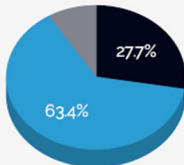
Numero edifici	927
Grado di urbanizzazione	Medio basso (49,3 fabbricati/kmq)
Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	
Densità abitativa	Medio bassa (241,9 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Nr (0% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Media (7,66% dello stock)

Destinazioni uso edifici



● Edifici Residenziali
● Produttivi & Commerciali

Epoca costruzione edifici



● Antecedente al 1945
● Tra il 1945 e il 1990
● Tra il 1990 e il 2011

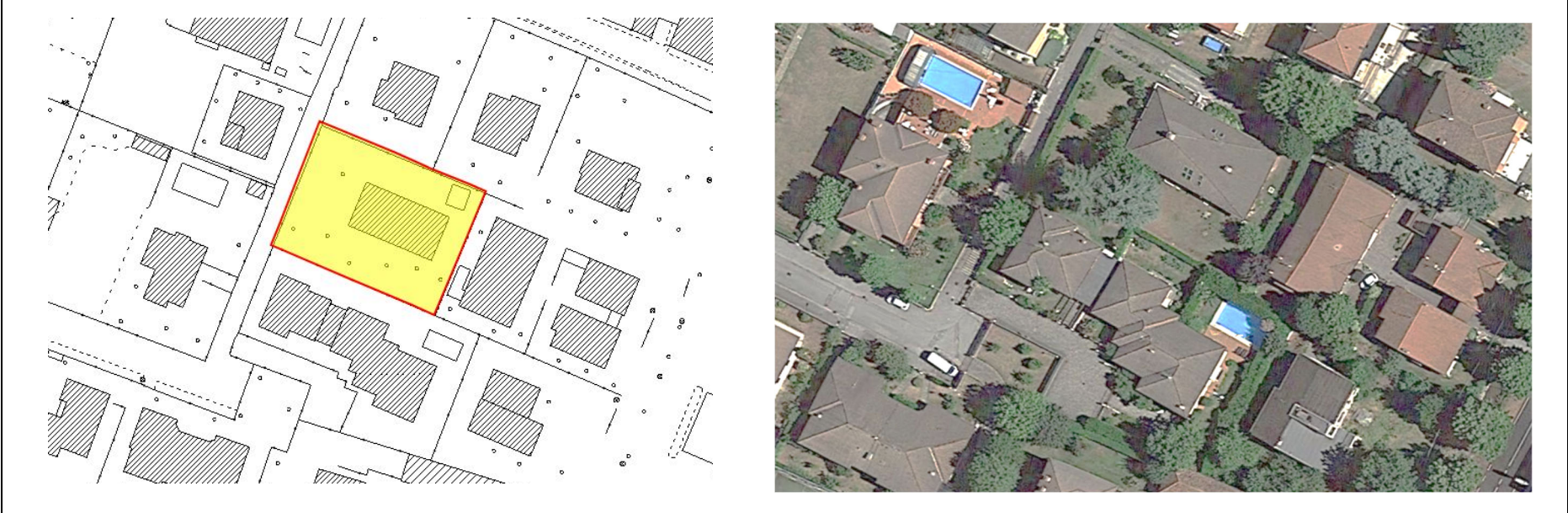
Fonte dei dati e grafici riportati ai punti precedenti: Borsino Immobiliare

B) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: MICRO DATI (COMPARABLES) INVARIATI RISPETTO ALLA VERSIONE 23/05/2024.

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 04	X				
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 34741 - Rac. 17946				
DATA DEL PREZZO	20/05/2021				
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Sez. NCT Foglio xx particella xxx				
LOCALIZZAZIONE	Comune di Omissis (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Villa indipendente				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità al piano terra, primo, interrato e area esterna esclusiva.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 500.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	ACRONIMO	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	322	100%	322
	ACCESSORI	BAL	3	30%	0,9
		POR	98	30%	29,4
		SOF	0	25%	0
		CAN	66	25%	16,5
		BOX	48	50%	24
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	1293	10%	129,3
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOT	522
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-1-int
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				4
	CLASSE ENERGETICA				E
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)				3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà				
PRESENZA MEDIATORE	NO				

EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	1968
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	Licenza edilizia in data 9 agosto 1968 n. 117
	variante rilasciata in data 14 ottobre 1970 n. 117/A
	PDC in sanatoria rilasciato in data 19 febbraio 2021 n. 5, pratica n.2021/004
PRESENZA AGIBILITA'	rilasciato in data 28 febbraio 1973 n. 117
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	Si
AGEVOLAZIONI FISCALI	Si
ALTRO	

GEOREFERENZIAZIONE ED EVENTUALE FOTO DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google)



SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 5	Y				
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 36188 - Rac. 19089				
DATA DEL PREZZO	14/06/2022				
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Sez. NCT Foglio xx particella xx				
LOCALIZZAZIONE	Comune di Omissis (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Villa indipendente				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità al piano terra, interrato e area esterna esclusiva.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 400.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	ACRONIMO	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	165	100%	165
	ACCESSORI	BAL	17	30%	5,1
		POR	45	30%	13,5
		SOF	0	25%	0
		CAN	131	25%	32,75
		BOX	40	50%	20
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	1087	10%	108,7
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOT	345
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-int
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				3
	CLASSE ENERGETICA				G
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)				3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				

VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà
PRESENZA MEDIATORE	NO
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	licenza edilizia del 8 agosto 1973 n. 121
	Scia in sanatoria prot. 3698 del 04/02/2022
PRESENZA AGIBILITA'	-
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	
AGEVOLAZIONI FISCALI	
ALTRO	
GEOREFERENZIAZIONE ED EVENTUALE FOTO DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google)	
	

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 6	Z				
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 8559 - Rac. 6138				
DATA DEL PREZZO	23/02/2022				
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Sez. NCT Foglio xx particella xx				
LOCALIZZAZIONE	Comune di Omissis (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Villa indipendente				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità al piano terra, interrato e area esterna esclusiva.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 355.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	ACRONIMO	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	177	100%	177
	ACCESSORI	BAL	10	30%	3
		POR	41	30%	12,3
		SOF	0	25%	0
		CAN	162	25%	40,5
		BOX	45	50%	22,5
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	687	10%	68,7
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOT	324
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-int.
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				3
	CLASSE ENERGETICA				F
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)				3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà				
PRESENZA MEDIATORE	SI				

EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	-
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	concessione edilizia n. 217/80, rilasciata il 17/04/1991
	concessione edilizia in sanatoria n. 354 in data 5/09/1989
	oncessione edilizia n. 189/81 del 15/04/1982 per formazione di una cinta
	permesso di costruire in sanatoria n. 79/2021 in data 3/11/2021
	PE. 217/1980, Concessione 217/1981
PRESENZA AGIBILITA'	rilasciato il 18/05/1982
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	
AGEVOLAZIONI FISCALI	
ALTRO	
GEOREFERENZIAZIONE ED EVENTUALE FOTO DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google)	
	

PARTE DI VALUTAZIONE INVARIATA RISPETTO ALLA VERSIONE 23/05/2024

SUB LOTTO 1A - ABITAZIONE IN VILLA ANNI '70 DI CUI AL SUB 292 - 344

Descrizione	ID	Notaio	Data	Rep.	Racc.	Località	Prezzo rilevato	Agg. Localizzazione*	Prezzo corretto
Comparable C4	X	Notaio G. Omissis	mag-21	34741	17946	Manerbio	500.000 €	-25%	375.000,00 €
Comparable C5	Y	Notaio G. Omissis	giu-22	36188	19089	Manerbio	400.000 €	-25%	300.000,00 €
Comparable C6	Z	Notaio G. Omissis	feb-02	8559	6138	Manerbio	355.000 €	-25%	270.000,00 €

*Aggiustamento tiene conto della localizzazione del subject rispetto ai comparables presi in esame posti nei comuni limitrofi a S. Paolo

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject
PREZZO		375.000 €	300.000 €	270.000 €	incognita
DATA	mesi	36	24	24	0
SUP. PRINCIPALE (SEL m²)	m²	322,00	165,00	177,00	211,00
SUP.BALCONE	m²	3,00	17,00	10,00	7,00
SUP.MANSARDA	m²	0,00	0,00	0,00	54,00
SUP.PORTICO	m²	98,00	45,00	41,00	50,00
SUP.SOFFITTA - CANTINA	m²	66,00	131,00	162,00	225,00
SUP.TAVERNA	m²	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	m²	48,00	40,00	45,00	40,00
SUP.GIARD = SEL	m²	322,00	165,00	177,00	211,00
SUP.GIARD > SEL	m²	971,00	922,00	510,00	1089,00
SERVIZI IGIEN.	n°	4	3	3	3
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	1	1	1	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	4	3	1
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE X		IMMOBILE Y		IMMOBILE Z	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a m².		€ 100,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici comparabile medio		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		30
vita utile attesa		40
costo deprezzato		€ 2.500,00
impianto medio riscaldamento		
costo a nuovo		€ 40.000,00
vetustà		30
vita utile attesa		40

SUP. PRINCIPALE	1,00	m²	322,00	322,00	165,00	165,00	177,00	177,00
SUP.BALCONE	0,30	m²	3,00	0,90	17,00	5,10	10,00	3,00
SUP.MANSARDA	0,80	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PORTICO	0,30	m²	98,00	29,40	45,00	13,50	41,00	12,30
SUP.SOFFITTA - CANTINA	0,25	m²	66,00	16,50	131,00	32,75	162,00	40,50
SUP.TAVERNA	0,50	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,50	m²	48,00	24,00	40,00	20,00	45,00	22,50
SUP.GIARD = SEL	0,10	m²	322,00	32,20	165,00	16,50	177,00	17,70
SUP.GIARD > SEL	0,02	m²	971,00	19,42	922,00	18,44	510,00	10,20
totale		m²		444,42		271,29		283,20
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/m²	€	843,80	€	1.105,83	€	953,39
Divergenza % assoluta prezzi medi marginali				31,05				
Superficie commerciale del subject				390,43				

costo deprezzato		€	10.000,00
altro impianto:		condizionamento	
costo a nuovo		€	7.000,00
vetustà			30
vita utile attesa			40
costo deprezzato		€	1.750,00
altro impianto:		nessun impianto	
costo a nuovo		€	-
vetustà			30
vita utile attesa			40
costo deprezzato		€	-
data			
*	incremento annuo	0,00%	
livello di piano			
**	LIV	1,00%	

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE									
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		375.000,00	€		300.000,00	€		270.000,00
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+
SERVIZI IGIEN.	€	2.500,00	-	-€	2.500,00	+	€	2.500,00	+
IMP.RISCALDAM.	€	10.000,00	+	€	10.000,00	+	€	10.000,00	+
STATO MANUTENZ.	€	44.442,00	-	-€	44.442,00	-	€	28.320,00	-
CLASSE ENERGET.	€	18.500,00	+	€	8.250,00	+	€	16.950,00	+
LIVELLO DI PIANO	€	3.750,00	+	€	3.000,00	+	€	2.700,00	+
PREZZO CORRETTO	€		328.058,00	€		218.613,00	€		213.360,00

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	m²	444,42	271,29	283,20
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 738,17	€ 805,83	€ 753,39

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	9,17
---	------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE ***	€/m²	€ 738,17	€ 738,17	€ 738,17
SUP.BALCONE	€/m²	€ 221,45	€ 221,45	€ 221,45
SUP.MANSARDA	€/m²	€ 590,54	€ 590,54	€ 590,54
SUP.PORTICO	€/m²	€ 221,45	€ 221,45	€ 221,45
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€/m²	€ 184,54	€ 184,54	€ 184,54
SUP.TAVERNA	€/m²	€ 369,09	€ 369,09	€ 369,09
SUP.GARAGE	€/m²	€ 369,09	€ 369,09	€ 369,09
SUP.GIARD = SEL	€/m²	€ 73,82	€ 73,82	€ 73,82
SUP.GIARD > SEL	€/m²	€ 14,76	€ 14,76	€ 14,76

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	seg	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		328.058,00	€		218.613,00	€		213.360,00
SUP. PRINCIPALE	€ 738,17	-	-€ 81.936,99	€ 738,17	+	€ 33.955,87	€ 738,17	+	€ 25.097,82
SUP.BALCONE	€ 221,45	+	€ 885,81	€ 221,45	-	-€ 2.214,51	€ 221,45	-	-€ 664,35
SUP.MANSARDA	€ 590,54	+	€ 31.888,99	€ 590,54	+	€ 31.888,99	€ 590,54	+	€ 31.888,99
SUP.PORTICO	€ 221,45	-	-€ 10.629,66	€ 221,45	+	€ 1.107,26	€ 221,45	+	€ 1.993,06
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€ 184,54	+	€ 29.342,30	€ 184,54	+	€ 17.347,02	€ 184,54	+	€ 11.626,19
SUP.TAVERNA	€ 369,09	+	€ -	€ 369,09	+	€ -	€ 369,09	+	€ -
SUP.GARAGE	€ 369,09	-	-€ 2.952,68	€ 369,09	+	€ -	€ 369,09	-	-€ 1.845,43
SUP.GIARD = SEL	€ 73,82	-	-€ 8.193,70	€ 73,82	+	€ 3.395,59	€ 73,82	+	€ 2.509,78
SUP.GIARD > SEL	€ 14,76	+	€ 1.742,08	€ 14,76	+	€ 2.465,49	€ 14,76	+	€ 8.548,02
PREZZO CORRETTO	€		285.251,46	€		306.558,70	€		290.668,66

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile X	1/3
Comparabile Y	1/3
Comparabile Z	1/3
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	294.159,61 €
ed in cifra tonda	295.000,00 €
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) m²	390,43
valore unitario al m²	€ 755,58

VERIFICA STATO OCCUPAZIONALE: ANALISI CANONE DI MERCATO			
VALORE DI MERCATO CON MCA		295.000,00 €	
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE			
LORDO	Vedi allegato 01	3,92%	
REDDITO	€/anno	11.550,26 €	
	arrot.	10.800,00 €	
	€/mese	900,00 €	
	€/m²/mese	2,31 €	
Incidenza media mercato	€/m²/mese	3,08 €	
Da extra-dati	Da 3,00	4,10	€/m²/mese
<i>*prudenzialmente non si considera incidenza piscina interrata e campo tennis</i>			
CANONE DI LOCAZIONE IN ESSERE			
Contratto di affitto in essere _ ID reg. n. 8691 serie 3T del 15.06.2023			
Durata anni _ 4			
Scadenza del contratto _ 31.05.2027			
Canone annuo in essere	€/anno	7.200,00 €	
	€/mese	600,00 €	
	€/m²/mese	1,54 €	
Differenziale tra canone mercato e valore locativo			
In termini assoluti	€/anno	-	3.600,00 €
In termini % tra canone in essere e di mercato			67%

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	7,47
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	1,90
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	7,47
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	5,47

NB_ Ai soli fini prudenziali, non si quantifica la caratteristica edonica (hedonic pricing) della piscina interrata e del campo da tennis poiché non legittimati.

SUB LOTTO 1/A



RIDUZIONE VALORE PER STATO OCCUPAZIONALE				
Mancati redditi	€/anno	-	3.600,00 €	
Orizzonte temporale scadenza contratto	residui	anni	3	
Variazione % canoni			0,75%	
Analisi				
	-			
Anno 1	3.600,00€			
	-			
Anno 2	3.627,00€			
Anno 3	- 3.654,20 €			
Sommano	- 10.881,20 €			
Saggio attualizzazione (sconto) commerciale			3%	
Perdita redditività attualizzata		-	9.957,84 €	
VAN arrotondato		prudenziale	- 10.000,00 €	
VALORE DI MERCATO VILLA SINGOLA CON GIARDINO				
Più probabile valore di mercato ordinario	Da MCA		295.000,00 €	
Deprezzamento per stato occupazionale		-	10.000,00 €	
FINALE			285.000,00 €	
Incidenza unitaria			729,96 €	



CON VARIAZIONI RISPETTO ALLA VERSIONE 23/05/2024 PER RICHIESTA DELLA CURATELA

SUB LOTTO 1B - ABITAZIONE ANNI 2000 (USO UFFICIO) CON ACCESSORI DI CUI AL SUB 294

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject
PREZZO		375.000 €	300.000 €	270.000 €	incogn
DATA	mesi	36	24	24	0
SUP. PRINCIPALE (SEL m²)	m²	322,00	165,00	177,00	150,00
SUP.BALCONE	m²	3,00	17,00	10,00	0,00
SUP. MAGAZZINO-PORTICO	m²	0,00	0,00	0,00	230,00
SUP.PORTICO	m²	98,00	45,00	41,00	0,00
SUP.SOFFITTA - CANTINA	m²	66,00	131,00	162,00	12,00
SUP.DEPOSITO - LABORAT	m²	0,00	0,00	0,00	182,00
SUP.GARAGE	m²	48,00	40,00	45,00	0,00
SUP.GIARD = SEL	m²	322,00	165,00	177,00	-150,00
SUP.GIARD > SEL	m²	971,00	922,00	510,00	-1150,00
SERVIZI IGIEN.	n°	4	3	3	2
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	1	1	1	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	4	3	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0

I valori negativi dell'area esterna (sub.03) tengono conto del deprezzamento del bene per assenza di area esclusiva cortilizia

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità mi- sura	IMMOBILE X		IMMOBILE Y		IMMOBILE Z	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	m²	322,00	322,00	165,00	165,00	177,00	177,00
SUP.BALCONE	0,30	m²	3,00	0,90	17,00	5,10	10,00	3,00
SUP. MAGAZZINO-PORTICO	0,20	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PORTICO	0,30	m²	98,00	29,40	45,00	13,50	41,00	12,30
SUP.SOFFITTA - CANTINA	0,25	m²	66,00	16,50	131,00	32,75	162,00	40,50
SUP.DEPOSITO - LABORAT	0,40	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,50	m²	48,00	24,00	40,00	20,00	45,00	22,50
SUP.GIARD = SEL	0,10	m²	322,00	32,20	165,00	16,50	177,00	17,70

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a m².		€ 100,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici comparabile medio		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		40
costo deprezzato		€ 6.250,00
impianto medio riscaldamento		
costo a nuovo		€ 40.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		40
costo deprezzato		€ 25.000,00
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		40
costo deprezzato		€ 4.375,00
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		€ -

SUP.GIARD > SEL	0,02	m²	971,00	19,42	922,00	18,44	510,00	10,20
totale		m²		444,42		271,29		283,20
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/m²	€	843,80	€	1.105,83	€	953,39
Divergenza % assoluta prezzi medi marginali				31,05				
Superficie commerciale del subject				309,80				

Nb_ I rapporti mercantili magazzino e deposito sono tendenzialmente contratti in quanto la destinazione d'uso è assimilabile a quella artigianale

vetustà		15
vita utile attesa		40
costo deprezzato		€ -
data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	LIV	1,00%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		375.000,00	€		300.000,00	€		270.000,00	
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+	
SERVIZI IGIEN.	€	6.250,00	-	-€	12.500,00	€	6.250,00	-	-€	6.250,00
IMP.RISCALDAM.	€	25.000,00	+	€	-	€	25.000,00	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	44.442,00	+	€	44.442,00	€	27.129,00	-	-€	27.129,00
CLASSE ENERGET.	€	18.500,00	+	€	18.500,00	€	8.250,00	+	€	8.250,00
LIVELLO DI PIANO	€	3.750,00	+	€	-	€	3.000,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		425.442,00	€		274.871,00	€		280.700,00	

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	m²	444,42	271,29	283,20
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 957,30	€ 1.013,20	€ 991,17

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	5,84
---	------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE ***	€/m²	€ 957,30	€ 957,30	€ 957,30
SUP.BALCONE	€/m²	€ 287,19	€ 287,19	€ 287,19
SUP. MAGAZZINO-PORTICO	€/m²	€ 191,46	€ 191,46	€ 191,46

SUP.PORTICO	€/m²	€ 287,19	€ 287,19	€ 287,19
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€/m²	€ 239,32	€ 239,32	€ 239,32
SUP.DEPOSITO - LABORAT	€/m²	€ 382,92	€ 382,92	€ 382,92
SUP.GARAGE	€/m²	€ 478,65	€ 478,65	€ 478,65
SUP.GIARD = SEL	€/m²	€ 95,73	€ 95,73	€ 95,73
SUP.GIARD > SEL	€/m²	€ 19,15	€ 19,15	€ 19,15

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

Nb_ I prezzi marginali del magazzino/portico e del deposito/laboratorio sono contratti in quanto la destinazione è artigianale.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		425.442,00	€		274.871,00	€		280.700,00	
SUP. PRINCIPALE	€ 957,30	-	-€ 164.655,11	€ 957,30	-	-€ 14.359,46	€ 957,30	-	-€ 25.847,02	
SUP.BALCONE	€ 287,19	-	-€ 861,57	€ 287,19	-	-€ 4.882,22	€ 287,19	-	-€ 2.871,89	
SUP. MAGAZZINO-PORTICO	€ 191,46	+	€ 44.035,67	€ 191,46	+	€ 44.035,67	€ 191,46	+	€ 44.035,67	
SUP.PORTICO	€ 287,19	-	-€ 28.144,54	€ 287,19	-	-€ 12.923,51	€ 287,19	-	-€ 11.774,75	
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€ 239,32	-	-€ 12.923,51	€ 239,32	-	-€ 28.479,59	€ 239,32	-	-€ 35.898,64	
SUP.DEPOSITO - LABORAT	€ 382,92	+	€ 69.691,23	€ 382,92	+	€ 69.691,23	€ 382,92	+	€ 69.691,23	
SUP.GARAGE	€ 478,65	-	-€ 22.975,13	€ 478,65	-	-€ 19.145,94	€ 478,65	-	-€ 21.539,19	
SUP.GIARD = SEL	€ 95,73	-	-€ 45.184,43	€ 95,73	-	-€ 30.154,86	€ 95,73	-	-€ 31.303,62	
SUP.GIARD > SEL	€ 19,15	-	-€ 40.608,55	€ 19,15	-	-€ 39.670,39	€ 19,15	-	-€ 31.782,27	
PREZZO CORRETTO	€		270.532,17	€		289.527,22	€		281.561,57	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile X	1/3
Comparabile Y	1/3
Comparabile Z	1/3
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	280.540,32 €

Test superato d	
Verifica dell'attendibilità della stima	
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	7,02
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	3,21
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	5,53
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	2,25

Mancanza accesso diretto pubblica via (servitù)*	- 20.000,00 €
Perdita valore fondo intercluso senza area esterna*	- 30.000,00 €
ed in cifra tonda	235.000,00 €
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) m²	271,80
valore unitario al m²	€ 864,61

NB_ Ai soli fini prudenziali, non si quantifica la caratteristica edonica (hedonic pricing) della piscina interrata e del campo da tennis poiché non legittimati.

VERIFICA STATO OCCUPAZIONALE: ANALISI CANONE DI MERCATO

VALORE DI MERCATO CON MCA	235.000,00 €
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE	
LORDO	Vedi allegato 01 3,92%
REDDITO	€/anno 9.201,06 €
	arrot. 9.000,00 €
	€/mese 750,00 €
	€/m²/mese 2,76 €
Incidenza media mercato	€/m²/mese 3,08 €
Da extra-dati	Da 3,00 4,10 €/m²/mese
*prudenzialmente non si considera incidenza piscina interrata e campo tennis	

CANONE DI LOCAZIONE IN ESSERE

Contratto di affitto in essere _ ID reg. n. 8690 serie 3T del 15.06.2023	
Durata anni _ 4	
Scadenza del contratto _ 31.05.2027	
Canone annuo in essere	€/anno 6.000,00 €
	€/mese 500,00 €
	€/m²/mese 1,84 €

Differenziale tra canone mercato e valore locativo	
In termini assoluti	€/anno - 3.000,00 €
In termini % tra canone in essere e di mercato	67%

SUB LOTTO 1/B



RIDUZIONE VALORE PER STATO OCCUPAZIONALE				
Mancati redditi	€/anno	-	3.000,00 €	
Orizzonte temporale scadenza contratto	residui	anni	3	
Variazione % canoni			0,75%	
Analisi				
Anno 1	-	3.000,00 €		
Anno 2	-	3.022,50 €		
Anno 3	-	3.045,17 €		
Sommano	-	9.067,67 €		
Saggio attualizzazione (sconto) commerciale			3%	
Perdita redditività attualizzata		-	8.298,20 €	
VAN Arrotondato	Prudenziale	-	9.000,00 €	

VALORE DI MERCATO VILLA SINGOLA CON GIARDINO			
Più probabile valore di mercato ordinario	Da MCA	235.000,00 €	
Deprezzamento per stato occupazionale		- 9.000,00 €	
FINALE		226.000,00 €	
Incidenza unitaria		831,49 €	



SECONDA PARTE – ANALISI DEL PREZZO BASA ASTA (ART. 568 C.P.C)

Premesse

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei beni.

Si precisa che il prezzo a base d'asta di seguito riportato, per ogni subalterno, contempla tutte le condizioni limitative per l'acquisto di un bene in un trasferimento coattivo tipico delle procedure esecutive e concorsuali.

Oltre a tutti i contenuti del rapporto di valutazione, si rimanda anche alla nota informativa riportata al Capitolo H) Osservazioni finali.

INVARIATI RISPETTO ALLA VERSIONE 23/05/2024

SUB LOTTO 1A - ABITAZIONE IN VILLA ANNI '70 DI CUI AL SUB 292 - 344

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

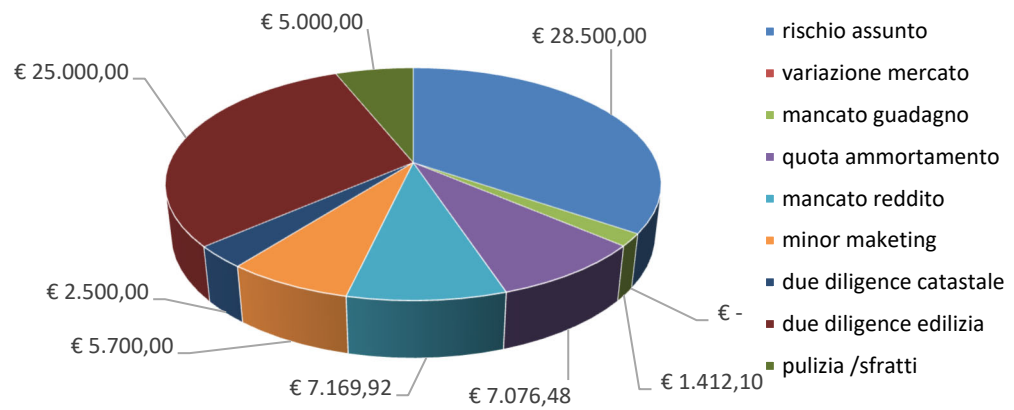
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 285.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da capitalizzazione diretta	3,92%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

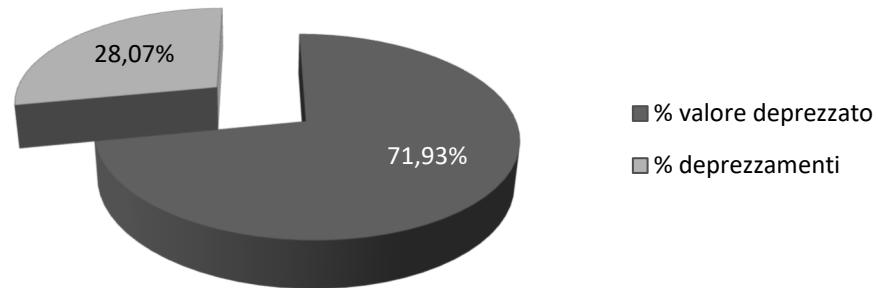
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 7.076,48	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	2,54%	€ 7.169,92	12
mancato guadagno	2,00%	€ 1.412,10	3
rischi ambientali, occulti, edilizi, giuridici, assenza garanzie,...	10,00%	€ 28.500,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 5.700,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 2.500,00	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie e/o agibilità	corpo	€ 25.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 5.000,00	
	Sommano	€ 82.358,50	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 202.641,50
Arrotondato	€ 205.000,00
ribasso %	28,07%
Superficie commerciale	390,43
Incidenza €/m² L. 132/2015	€ 525,06

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a € 205.000,00

CON VARIAZIONI RISPETTO ALLA VERSIONE 23/05/2024 PER RICHIESTA DELLA CURATELA

SUB LOTTO 1B - ABIT. ANNI 2000 (USO UFFICIO) CON ACCESSORI SENZA SUB 03

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

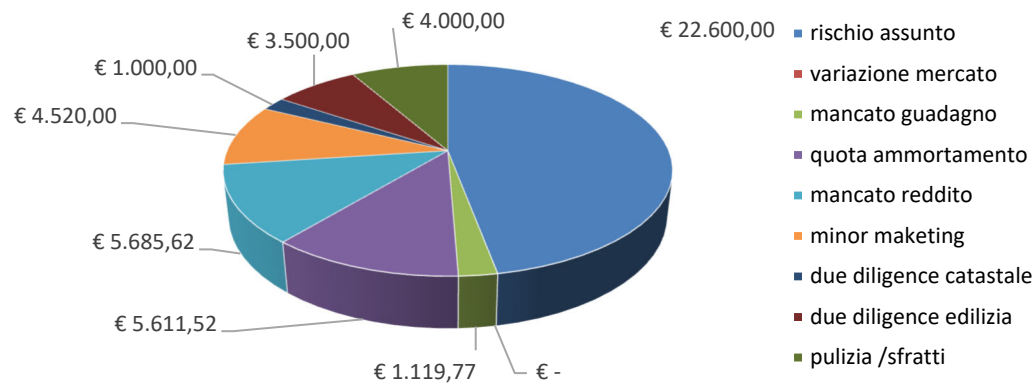
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 226.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da capitalizzazione diretta	3,92%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

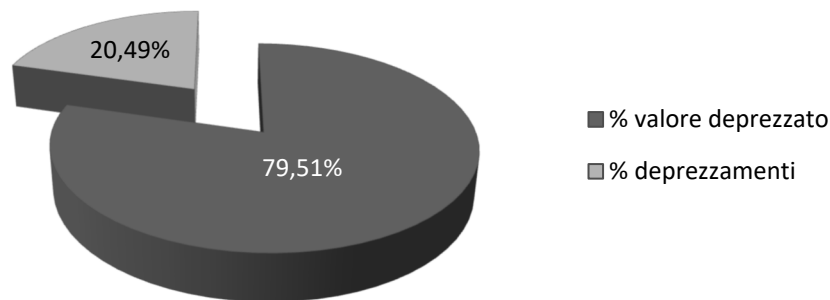
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 5.611,52	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	2,54%	€ 5.685,62	12
mancato guadagno	2,00%	€ 1.119,77	3
rischi ambientali, occulti, edilizi, giuridici, assenza garanzie...	10,00%	€ 22.600,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 4.520,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 1.000,00	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie e/o agibilità	corpo	€ 3.500,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 4.000,00	
Sommano	€	48.036,92	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 177.963,08
Arrotondato	€ 178.000,00
ribasso %	21,24%
Superficie commerciale	271,80
Incidenza €/m² L. 132/2015	€ 654,89

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a € 178.000,00