

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE, PROCEDURE CONCORDI 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, Italy.
Office: +39 030.3755532 - E-mail: dottemmacancarini@libero.it

Complesso residenziale costituito da abitazione ristrutturata (sub-lotto 2/A) e porzione di rustico fronte strada (sub-lotto 2/B), il tutto ubicato nel centro storico di San Paolo _ Provincia di Brescia.



Particolare SUB-LOTTO 2/B



Particolare SUB-LOTTO 2/A



Data dell'incarico: 11/01/2024

Data della valutazione: 23/05/2024

Esperto incaricato
Geometra **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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE _ LOTTO 2.

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

SUB LOTTO N. 02/A

Descrizione sintetica.

Trattasi di fabbricato residenziale ristrutturato nei primi anni duemila, distribuito su due livelli fuori terra ed inserito all'interno di una corte del centro storico del paese. La proprietà necessita di opere di manutenzione per il mancato impiego e per le generali condizioni di semi-abbandono. L'abitazione è composta al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno/lavanderia, sottoscala, oltre a locale pluriuso esterno. Il piano primo si compone di scala/disimpegno, bagno, due camere da letto, un ripostiglio (non accatastato) ed ampia terrazza.

Localizzazione.

Immobile in San Paolo, provincia di Brescia, catastalmente via Cimitero vecchio n. 06.

Identificativi catastali della proprietà.

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

Immobili di cui al Catasto Fabbricati

Foglio 16 Sez. NCT – mappale 158:**sub. 17**, Via G. Mazzini n. 37, p. T, **cat. C/6**, cl. 4, mq. 12, s.c. mq. 14, R.C. Euro 19,83;**sub. 21**, Via Cimitero Vecchio n. 6, p. T-1, **cat. A/4**, cl. 6, vani 6,5, s.c. mq. 110, R.C. Euro 204,78;**ivi comprese le relative quote di proprietà delle parti comuni del 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 : € 90.000/00*

*Nel valore di stima si ricomprendono anche i beni mobili quali: angolo cottura, tavolo con sedie, divani/poltrone, mobile giorno, camera da letto matrimoniale con armadio e comodoni. Preso atto dello stato conservativo e manutentivo degli stessi, si può attribuire un valore forfettario, **in libero mercato**, di € 1.500/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 65.000/00**

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~€/m² 595

Nel valore di stima si ricomprendono anche i beni mobili quali: angolo cottura, tavolo con sedie, divani/poltrone, mobile giorno, camera da letto matrimoniale con armadio e comodoni. Preso atto dello stato conservativo e manutentivo degli stessi, si può attribuire un valore forfettario, **in vendita coattiva, di € 1.000/00.

Rispondenza.

Catastale:

 Si No se No, vedi pagina 20-22

Urbanistico – edilizia:

 Si No se No, vedi pagina 23-24

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

 No Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

 No Si se Si vedi pagina 27-28

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

 No Si se Si vedi pagina 29-30

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. 02/B

Descrizione sintetica.

Trattasi di porzione di edificio in corte, posizionato nel centro storico del paese, sviluppato su due livelli fuori terra, oltre a sottotetto non accessibile. Alla data del sopralluogo il fabbricato è completamente al rustico, privo di impianti e finiture; la copertura, l'androne di ingresso e la facciata lato strada, risultano di recente ristrutturazione.

Localizzazione.

Immobile in San Paolo, provincia di Brescia, via Mazzini 39 e 41 (catastralmente anche via Cimitero Vecchio).

Identificativi catastali della proprietà.

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

Immobili di cui al Catasto Fabbricati

Foglio 16 Sez. NCT – mappale 158:

sub. 15, Via G. Mazzini n. 41, p. T-1-2, **cat. A/4**, cl. 6, vani 11, s.c. mq. 247, R.C. Euro 346,54;

sub. 22, Via Cimitero Vecchio n. 6, p. T-1-2, **cat. C/2**, cl. 4, mq. 71, s.c. mq. 65, R.C. Euro 88,00;

ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del 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 : € 110.000/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 80.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m² 245

Rispondenza.

Catastale: Si No se No, vedi pagina 20-22

Urbanistico – edilizia: Si No se No, vedi pagina 23-24

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore No Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 27-28

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 29-30

Assunzioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 34-35

Condizioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 32-35

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

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

Divisibilità degli immobili in esame, quale sub-lotto 02/A e 02/B:

SI NO, in quanto la proprietà si contraddistingue per avere spazi esterni indivisi, fisicamente non delimitati e tra loro comunicanti.

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

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	20
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA.....	23
D.	STATO DI POSSESSO	25
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	26
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	27
-	Opponibili all'acquirente.....	27
-	Non opponibili all'acquirente.....	29
G.	VALORE DEL BENE	31
H.	OSSERVAZIONI FINALI	34
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	36
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	37
K.	ELENCO ALLEGATI	38


A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato.¹

Localizzazione²: Asset immobiliare in San Paolo, Provincia di Brescia, via G.Mazzini.

INQUADRAMENTO E CONTESTO URBANO – Zona centrale del paese.



 Localizzazione del subject

Location map – fonte www.google.com

PARTICOLARI DEI BENI OGGETTO DI STIMA.



Per dettagli vedasi estratti planimetrici allegati alla valutazione.

Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame:

- | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale | <input type="checkbox"/> Commerciale | <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale |
| <input type="checkbox"/> Artigianale | <input type="checkbox"/> Terziario | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input type="checkbox"/> 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 Usato⁷ (**Lotto 2/A**) Rustico⁸ (**Lotto 2/B**)

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 secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

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 promiscuo, a prevalente vocazione residenziale, terziario e commerciale di vicinato.

Il quartiere, centrale rispetto al paese, si contraddistingue per la discreta dotazione di parcheggi e la presenza, nelle immediate vicinanze, di spazi pubblici quali il municipio, scuole, parchi - 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 in zona A1 _ "Nuclei di antica formazione".

Per ulteriori dettagli si rimanda all'art.20 delle NTA del PGT ed in particolare alla scheda di analisi e progetto di tutela del centro storico (Cfr. **All. 05**).

* * *

SUB-LOTTO 2/A - ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Trattasi di abitazione di recente ristrutturazione (primi anni '2000), parzialmente arredata, attualmente in condizioni di semi-abbandono, sviluppata su due livelli fuori terra.

Completa la proprietà una porzione di edificio accessoria al piano terra, catastalmente indicata come autorimessa, ma avente dimensioni contenute che ne limitano il suo impiego.

L'immobile è così composto:

al pian terreno da

- pranzo/soggiorno,
- cucina,
- ripostiglio/sottoscala,
- un bagno/lavanderia,
- locale pluriuso (accatastato come autorimessa);

al piano primo (mansardato) da

- disimpegno/scala,
- due camere da letto,
- bagno,
- ripostiglio,
- terrazza.

Struttura.

Il fabbricato è costituito presumibilmente da struttura portante in cemento armato per fondazioni, travi, cordoli, scale, da orizzontamenti in latero cemento e da murature perimetrali in laterizio.

La copertura è stata realizzata con orditura primaria, secondaria ed assito in legno a vista.

Principali finiture interne:

- pareti perimetrali (lato cortile) coibentate con isolamento a cappotto,
- pareti interne e 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 vetrocamera ed ante esterne a pacchetto,
- impianto riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Considerazioni generali:

L'unità immobiliare si presenta con finiture di media qualità e scarso livello, globale, di manutenzione.

Si necessitano opere di manutenzione dovute esclusivamente al mancato impiego ed allo stato di semi-abbandono.

Al piano terra, nella zona cucina/soggiorno ed in prossimità della terrazza al piano primo, si rilevano distacchi di porzioni localizzate di intonaco, presumibilmente dovute alla presenza di umidità di risalita ed infiltrazioni. La rasatura sulla coibentazione a cappotto della facciata verso la corte interna necessita di essere ripristinata.

SUB-LOTTO 2/B – EDIFICIO RUSTICO.

Trattasi di vecchio fabbricato “cielo-terra”, caratteristico per la sua facciata in mattoni a vista, distribuito su due piani fuori terra oltre a sottotetto, quest’ultimo non accessibile.

L’edificio risulta parzialmente risanato per quanto attiene la sola copertura, il solaio dell’androne di ingresso e la facciata lato strada; i lavori di ristrutturazione interna risultano a suo tempo avviati e poi lasciati incompiuti.

L’immobile è così composto:

piano terra da

- ingresso/androne coperto con locali contatori,
- cinque vani al rustico di diverse altezze, oltre a bagno e antibagno,
- due vani scala interni,
- portico a doppio volume;

piano primo da

- cinque vani al rustico di diverse altezze,
- un bagno al rustico;
- loggia coperta.

Completa la proprietà l’ampia corte interna adibita a parcheggio e spazio manovra, di fatto gravata da servitù per sottoservizi ed utenze, nonché da servitù di passo a favore di terzi; in fase di sopralluogo si rilevano infatti delle aperture di altre unità confinanti prospicienti l’area in esame.

Struttura.

Il fabbricato è costituito presumibilmente da struttura portante in mattoni e pietrame per murature perimetrali e di spina, da orizzontamenti per solai intermedi e di copertura, con orditura primaria, secondaria ed assito in legno.

Principali finiture interne.

Attualmente il cespite risulta inutilizzabile e necessita di un importante intervento di ristrutturazione / riqualificazione.

Accesso al lotto.²²

L’accesso del lotto avviene direttamente da via G. Mazzini, in particolare dal civico n.37, quale unico ingresso pedonale e carroia. Il sub-lotto 2/B ha inoltre due aperture al piano terra prospicienti via Mazzini, in particolare al civico n. 39 e 41.

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

Rispetto al piano terra

Foglio 16 Sez. NCT

- Nord: via G. Mazzini
- Sud: altra proprietà mappale 158 sub. 26
- Est: altre proprietà mappale 158 subb. 11,12,23,25,26
- Ovest: altre proprietà mappali 141,143 e 145.



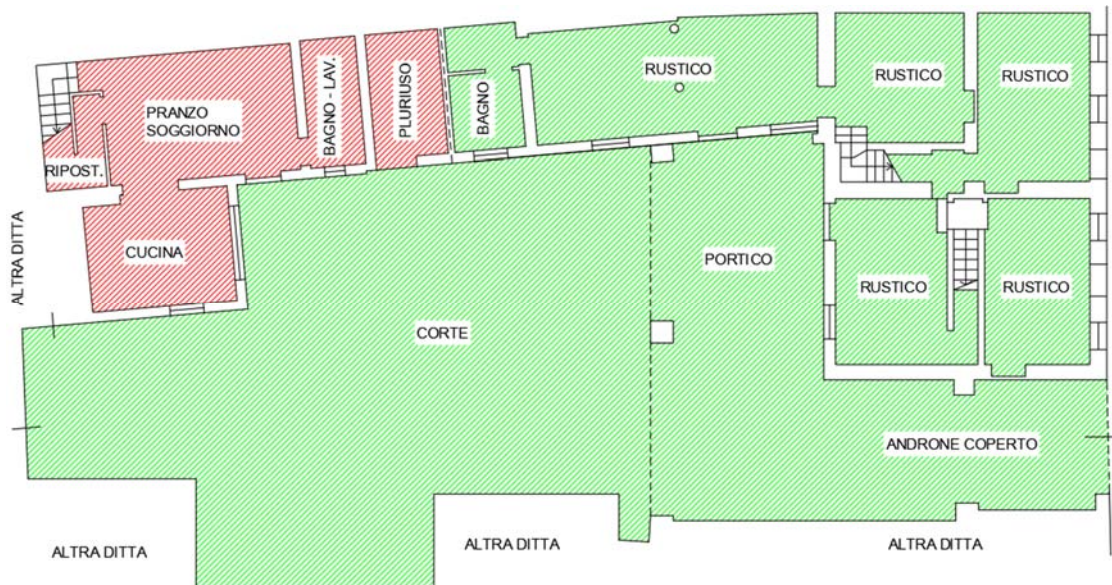
²²Accesso all’immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l’ubicazione dell’accesso all’immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

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.

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁴: in fase di sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Planimetria²⁵ _elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina.

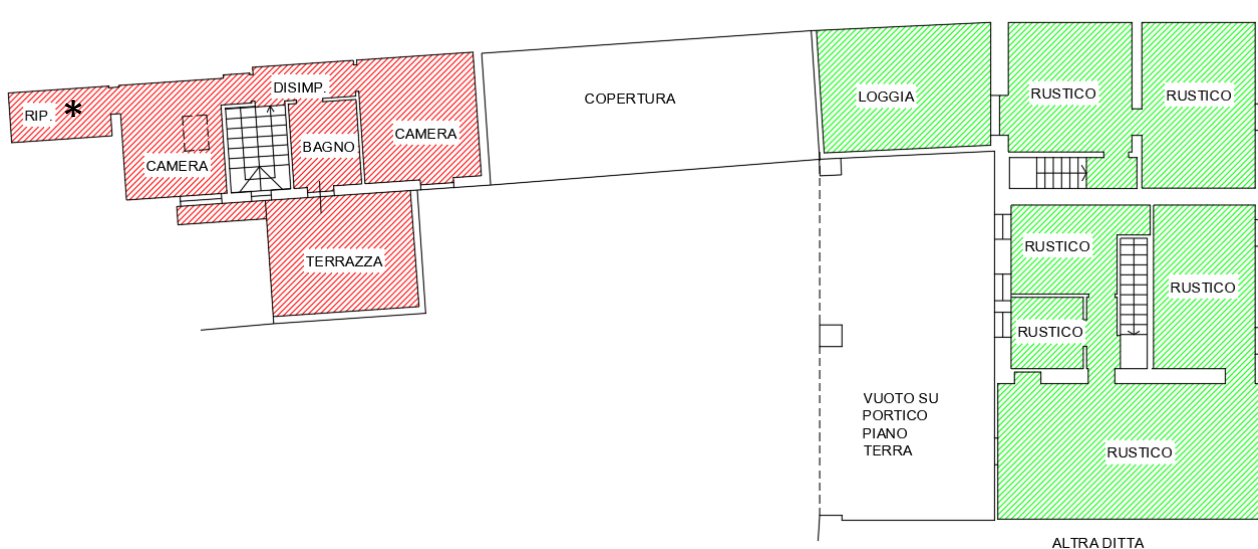
PIANO TERRA



Legenda

- Sub lotto 2/A
- Sub lotto 2/B

PIANO PRIMO



*NB_ Si precisa che il vano ripostiglio al piano primo, di cui al sub-lotto 2/A, non è rappresentato nella planimetria catastale in atti.

²⁴Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

²⁵Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto²⁶

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo.
SUB LOTTO 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Esterni



²⁶Elaborato 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





Particolari terrazza piano primo



Impianti – finiture



Particolari beni mobili presenti all'interno del Sub-Lotto 02/A.



* * *

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO

Esterni





Interni





Rilievo delle consistenze:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno con rilevazioni cosiddette “ a campione ”
	<input type="checkbox"/> Esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
Criterio di misurazione:	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale
	<input checked="" type="checkbox"/> Superficie Esterna Lorda (SEL) ²⁷ .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Lorda (SIL) ²⁸ .
	<input type="checkbox"/> 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, il proprio collaboratore di fiducia ed il Curatore.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

SUB LOTTO 2/A_ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.		SEL [m ²]	i.m.	Com. [m ²]
Superficie principale ³¹	Abitazione PT/P1	99	1.00	99.00
Superfici secondarie ³²	Terrazza	17	0.30	5,10
	Pluriuso (autorimessa)	10	0.50	5.00

				Σ 109.10
SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO		SEL [m ²]	i.m.	Com. [m ²]
Superficie principale	Abitazione PT+P1	273	1.00	273.00
Superfici secondarie	Androne / portico PT	90	0.35	31.50
	Loggia coperta P1	20	0.30	6.00
	Corte esterna	170	0.10	17.00

				Σ 327.50

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 soprizzo, 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 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.**

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano	Terra		
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Bagni e/o servizi igienici	02, di cui età (stimata) circa 15 anni		
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Condizionamento (solo predisposizione)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Allarme	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴²

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 deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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.

<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁴³	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁵⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁸
<input type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) ⁵⁹			
Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> 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 E
 Fabbisogno energetico 130.20 Kwh/m²a
 Validità fino al 15/ 07 / 2024

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO privo di impianti e di finiture.

Nota informativa di carattere generale.

Preso atto dell'epoca di costruzione dell'edificio, nonché dell'assenza di recenti interventi significativi di ristrutturazione/manutenzione, è ipotizzabile che all'interno dell'edificio vi siano manufatti edilizi contenuti amianto.

L'eventuale onere di rimozione e di bonifica sarà totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

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

⁴⁴ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

⁴⁵ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

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

⁴⁷ Panoramicità 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).

⁴⁸ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁴⁹ Medio: 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.

⁵⁰ Massimo: 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.

⁵¹ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵² Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁵³ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁵⁴ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁵⁵ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

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

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

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

⁵⁹ Grado 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.

⁶⁰ Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶¹

SUB LOTTO 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Foglio 16 Sez. NCT – mappale 158:

sub. 17, Via G. Mazzini n. 37, p. T, **cat. C/6**, cl. 4, mq. 12, s.c. mq. 14, R.C. Euro 19,83;

sub. 21, Via Cimitero Vecchio n. 6, p. T-1, **cat. A/4**, cl. 6, vani 6,5, s.c. mq. 110, R.C. Euro 204,78;

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

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO.

Immobili di cui al Catasto Fabbricati.

Foglio 16 Sez. NCT – mappale 158:

sub. 15, Via G. Mazzini n. 41, p. T-1-2, **cat. A/4**, cl. 6, vani 11, s.c. mq. 247, R.C. Euro 346,54;

sub. 22, Via Cimitero Vecchio n. 6, p. T-1-2, **cat. C/2**, cl. 4, mq. 71, s.c. mq. 65, R.C. Euro 88,00;

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

Precisazioni catastali.

- anteriormente al ventennio il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte era identificato con il fabbricato insistente sui mappali n.ri 157 e 159 del fg. 16 di C.T. e distinto con i mappali n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2- 159 sub. 1 (graffati insieme), 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme), 157 sub. 4-159 sub. 4 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. e con il fabbricato insistente sui mappali n.ri 158 e 160 del fg. 16 di C.T. e distinto con i mappali n.ri 158 sub. 3, 158 sub. 6 e 158 sub. 8 del fg. NCT/16 di C.F. (rispettivamente già schede n.ri 947, 950 e 951 del 13 ottobre 1983); - in seguito tali immobili venivano catastalmente variati come segue:

a) area terreni:

- variazione d'ufficio del 12 ottobre 1994 T.M. 298/83 (n. 3.40/1994) e tipo mappale del 29 settembre 1983 in atti dal 22 gennaio 2010 Pratica n. BS0022456 MOD.26 N.10462/10 - T.M.90031/83 (n. 293.1/1983) portanti fusione dei mappali n.ri 158 e 160 del fg. 16 di C.T. nell'unico mappale n. 158 - ente urbano di ha. 0.04.81;

- tipo mappale del 28 gennaio 2010 Pratica n. BS0028017 (n. 28017.1/2010) in forza del quale i mappali n.ri 157 e 159 del fg. 16 di C.T. venivano soppressi per accorpamento nell'ente urbano distinto con il mappale n. 158 del fg. 16 di C.T., la cui superficie aumentava pertanto a complessivi ha. 0.10.33;

b) area fabbricati:

- denuncia di variazione per divisione - fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 10 febbraio 2010 Pratica n. BS0045414 (n. 4410.1/2010) in forza della quale i mappali n.ri 158 sub. 3, 158 sub. 6 e 158 sub. 8 del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 158 sub. 9, 158 sub. 10 e 158 sub. 11 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia di variazione per divisione - fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 10 febbraio 2010 Pratica n. BS0045432 (n. 4413.1/2010) in forza della quale i mappali n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme) e 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 158 sub. 15, 158 sub. 16, 158 sub. 17 e 158 sub. 18 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia per variazione della destinazione abitazione/ripostiglio del 10 febbraio 2010 Pratica n. BS0045438 (n. 4415.1/2010) in forza della quale i mappali n.ri 157 sub. 4-159 sub. 4 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dal mappale n. 158 sub. 14 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia di variazione per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 15 luglio 2011 Pratica n. BS0290991 (n. 100243.1/2011) in forza della quale i mappali n.ri 158 sub. 9 e 158 sub. 14 del

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.

fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 158 sub. 19 e 158 sub. 22 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia di variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 15 luglio 2011 Pratica n. BS0290997 (n. 100245.1/2011) in forza della quale il mappale n. 158 sub. 16 del fg. NCT/16 di C.F. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 158 sub. 20 e 158 sub. 21 del fg. NCT/16 di C.F.;

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):

- 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.

Catasto terreni.

Nessuna particolare criticità; l'immobile risulta graficamente inserito in mappa.

Catasto fabbricati.

SUB LOTTO 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Abitazione di cui al Foglio 16, mappale 158, **sub. 21:**

- difformità al distributivo interno piano terra e piano primo,
- errata rappresentazione grafica per dimensioni del bagno/lavanderia al piano terra,
- mancata rappresentazione grafica del ripostiglio al piano primo,

Autorimesse di cui al Foglio 16, mappale 158, **sub. 17:**

- errata rappresentazione grafica per dimensioni dell'autorimessa.

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO.

Abitazione e ripostiglio di cui al Foglio 16, mappale 158, **sub. 21:**

- lievi difformità al distributivo.

Limitazioni.

Si precisa che, per quanto attiene il Sub-lotto 2/B, non è stato possibile accedere al sottotetto.

Per suddetto motivo, relativamente a suddetta porzione, non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità.

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.

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).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle planimetrie catastali, si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 2.000/00** (diconsi euro **deumila/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 01/09/1967⁶⁴ _ Sub lotto 2/B.
 Fabbricato successivo 01/09/1967 _ Sub lotto 2/A per quanto attiene la ristrutturazione.

Provvedimenti autorizzativi esaminati

SUB LOTTO 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO.

- DIA prot. n. 000725 del 13.02.2009 PE n.07/2009 quale manutenzione straordinaria copertura per coibentazione e smaltimento eternit.
 DIA prot. n. 003260 del 20/07/2009 PE n. 65/2009 per lavori di adeguamento cucina a servizio di ristorante esistente con cambio destinazione d'uso da residenziale a commerciale.
 SCIA prot. n. 002162 del 31/05/2011 PE n. 44/2011 per variante alla DIA 65/2009.

Si precisa che le pratiche edilizie di cui sopra sono maggiormente ascrivibili alle unità confinanti.

Sanatorie

No

Se sì, specificare: /

Certificato abitabilità

Presente

Assente

Non riscontrata

Relativamente ai provvedimenti autorizzativi di cui sopra, si precisa che per quanto attiene i Sub-lotti 2/A e 2/B, 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

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶⁷ (di massima):

- 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:

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.

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.

SUB LOTTO 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Dalla SCIA prot. n. 002162 del 31/05/2011 _ PE n. 44/2011, quale variante alla DIA 65/2009, nella tavola di progetto, relativamente all'unità in esame, viene riportata una nota con l'indicazione "alloggio oggetto di prossima manutenzione".

Di fatto la distribuzione dei vani corrisponde verosimilmente a quanto rilevato all'atto del sopralluogo, ma non risulta alcun provvedimento autorizzativo con il pagamento dei relativi oneri concessori, che ne attesti la legittimità.

Per suddetti motivi, prudenzialmente, si segnala una diversa distribuzione dei locali, della scala interna di comunicazione, delle dimensioni dell'autorimessa e della sagoma della terrazza al piano primo.

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO.

Come precisato nei paragrafi precedenti, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione per quanto attiene il rifacimento dell'intera copertura, del solaio prospiciente l'androne e della facciata lato strada.

Sebbene l'immobile sia risalente ad un'epoca remota (ante '67) non vi è alcun riscontro, dagli archivi comunali, di provvedimenti autorizzativi che attestino l'autorizzazione all'esecuzione di lavori di ristrutturazione avviati e poi, di fatto, lasciati incompiuti.

Preso atto dell'assenza di impianti e finiture, mancano i requisiti necessari per l'ottenimento dell'agibilità.

Limitazioni.

Si precisa che, per quanto attiene il Sub-lotto 2/B, non è stato possibile accedere al sottotetto. Per suddetto motivo, relativamente a suddetta porzione, non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità.

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁶⁹

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 **€ 16.000/00** (dicomi euro **sedicimila/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.

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.

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 della valutazione, 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.
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁷¹.

*Per eventuali riscontri contattare direttamente il curatore che ha presumibilmente accesso al cassetto fiscale della società.

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

- A che titolo⁷² è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione⁷³:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

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

- Antecedente (*ex ante*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.
- Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

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 relaziona 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).

⁷¹Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁷²Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁷³Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁷⁴ nel ventennio.

LOTTO 2.

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 20 giugno 2019 rep. n. 1154, trascritto a Brescia l'8 luglio 2019 ai n.ri 30782/19372, con precisazione che a tale data la detta società aveva sede a Omissis; esecutati erano i signori Omissis, nato a Omissis (BS) il xx/xx/xxxx, e Omissis, nata a Omissis il xx/xx/xxxx, a cui la proprietà era pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla proprietà in pari quota indivisa dei mappali n.ri 158 e 160 del fg. 16 di C.T.: atto di compravendita in data 29 febbraio 1980 n. 25968 di rep. Notaio Omissis, registrato a Verolanuova il 6 marzo 1980 al n. 639, trascritto a Brescia il 14 marzo 1980 ai n.ri 5923/4787;

- quanto alla proprietà della quota di 2/15 (due quindicesimi) pari a 4/30 (quattro trentesimi) dei m.li n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme) e 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. in capo al signor Omissis: successione ex lege al padre signor Omissis, nato a Omissis (BS) il xx/xx/xxxx, deceduto il xx/xx/xxxx, come da denuncia registrata a Omissis il xx/xx/xxxx al n. 17 vol. 23, trascritta a Brescia il 3 novembre 1990 ai n.ri 30329/20834 e da denuncia registrata a Orzinuovi il 16 maggio 1990 al n. 35 vol. 24, trascritta a Brescia il 3 novembre 1990 ai n.ri 30330/20835;

- quanto alla proprietà della quota di 45/90 (quarantacinque novantesimi) pari a 15/30 (quindici trentesimi) in capo alla signora Omissis e dell'ulteriore quota di 33/90 (trentatré novantesimi) pari a 11/30 (undici trentesimi) in capo al signor Omissis dei m.li n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme), 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F., coniugi in regime di comunione legale dei beni, nonché alla proprietà in pari quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dei m.li n.ri 157 sub. 4-159 sub. 4 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F.: atto di compravendita in data 15 ottobre 1993 n. 53235/12219 di rep. Notaio Omissis, registrato a Omissis il 29 ottobre 1993 al n. 708 S. 2V, trascritto a Brescia il 10 novembre 1993 ai n.ri 28619/19588;

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 Omissis a Omissis; 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 Omissis.

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

⁷⁴Titolarità: 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'acquirente⁷⁵

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

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

Diritti reali⁷⁶

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

Altre forme di diritti e pesi

- No
 Se sì, specificare se diritti a favore di terzi
 Diritti demaniali
 Diritti di superficie
 Prelazione agraria Censo
 Livello
 Uso civico
Indicare se vi è stata affrancazione No Se sì, cosa:

Servitù trascritte identificabili nella relazione notarile ventennale.

- No
 Sì

Nota di carattere generale.

Poiché il lotto in esame ricomprende porzioni di edifici adiacenti ad altre proprietà, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Dal sopralluogo effettuato in loco si rilevano delle aperture prospicienti la corte di cui al mappale 158 sub. 18. Si presuppone che vi siano delle servitù di passaggio a favore di terzi e di luci/vedute.

⁷⁵Formalità, 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.

⁷⁶Diritti 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.

Particolari aperture immobili di altra proprietà, prospicienti la corte di cui al mappale 158 sub. 18, che attestano eventuale servitù di passo a favore di terzi.



Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

No

Se sì, specificare se Storico _ vedasi scheda analisi e progetto di tutela del centro storico (Cfr. **AlI.05**).

Architettonici

Paesaggistici

Archeologici

Urbanistici

Amministrativi

Incidenti sulla attitudine edificatoria

Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie:

No

Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

No

Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche riportate nella relazione notarile

No

Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁷):

No

Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

No

Se sì, specificare quali

Vincoli di natura occupazionale

No, essendo all'atto del sopralluogo l'immobile libero e non occupato da soggetti terzi.

Se sì, specificare quali:

⁷⁷ 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'acquirente⁷⁸

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

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

Iscrizioni sugli immobili

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia l'8 luglio 2019 ai n.ri 30783/5302 per la complessiva somma di Euro 158.000,00 (centocinquantomila) a favore di "OMISSIS S.P.A.", con sede a Omissis, Codice Fiscale Omissis, contro "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis, Codice Fiscale Omissis, a garanzia di mutuo fondiario di Euro 79.000,00 (settantanovemila virgola zero zero) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti di cui al **LOTTO 2**);

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

⁷⁸Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffornità 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 diffornità 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.

* **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 (sedecimilacentoquarantuno 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 mercato⁷⁹

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁸⁰.

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

Metodo del confronto⁸¹

Market Comparison Approach (MCA)⁸²

MCA + Sistema di Stima⁸³

Sistema di ripartizione⁸⁴

Metodo finanziario⁸⁵

⁷⁹Il 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”.

⁸⁰Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁸¹Metodo 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.

⁸²Il 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.

⁸³Sistema 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.).

⁸⁴Sistema 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.

⁸⁵Metodo 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 diretta⁸⁶
 Capitalizzazione finanziaria⁸⁷
 Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁸

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸⁹

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.

Il campione dei dati osservati sarà differenziato tra Sub-lotto 2/A e Sub-Lotto 2/B, poiché i due immobili appartengono a differenti segmenti di mercato.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁹⁰ 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 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. **16 NCT** - Mappale **158** ai subalterni nn. **17 e 21**, ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **90.000/00*** (diconsi Euro **novantamila/00**).

*Nel valore di stima si ricomprendono anche i beni mobili quali: angolo cottura, tavolo con sedie, divani/poltrone, mobile giorno, camera da letto matrimoniale con armadio e comodoni. Preso atto dello stato conservativo e manutentivo degli stessi, si può attribuire un valore forfettario, **in libero mercato**, di € **1.500/00**.

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO.

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. **16 NCT** - Mappale **158** subalterni nn. **15 e 22**, ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **110.000/00** (diconsi Euro **centodiecimila/00**).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁹¹ (Prezzo a base d'asta di cui all'art. 568 c.p.c.).

SUB LOTTO 2/A _ ABITAZIONE RISTRUTTURATA.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa), dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. **16 NCT** - Mappale **158** ai subalterni nn. **17 e 21**, ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **65.000/00**** (diconsi Euro **sessantacinquemila/00**).

Nel valore di stima si ricomprendono anche i beni mobili quali: angolo cottura, tavolo con sedie, divani/poltrone, mobile giorno, camera da letto matrimoniale con armadio e comodoni. Preso atto dello stato conservativo e manutentivo degli stessi, si può attribuire un valore forfettario, **in vendita coattiva, di € **1.000/00**.

⁸⁶Capitalizzazione 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.

⁸⁷Il 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.

⁸⁸Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁸⁹Metodo 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.

⁹⁰Al 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.

⁹¹Sulla 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.

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 ~ **595 €/m²** (diconsi circa **cinquecentonovantacinquemila** Euro al metro quadrato).

SUB LOTTO 2/B _ EDIFICIO RUSTICO.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa), dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio **n. 16 NCT** - Mappale **158 sub. 15 e 22**, ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **80.000/00** (diconsi Euro **ottantamila/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 ~ **245 €/m²** (diconsi circa **duecentoquarantacinquemila** Euro al metro quadrato).

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹² (*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).

⁹²Migliore 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.⁹³

Su espressa 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.

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.⁹⁴

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.

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 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

⁹³Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

⁹⁴Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

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
geom. Matteo Negri



RICS®



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

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

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

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

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

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021

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 ⁹⁵

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Copia provvedimenti autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Scheda ed analisi di progetto e tutela del centro storico.
6. Scheda catastale.
7. Estratto mappa ed elaborato planimetrico di subalternazione.
8. Visura storica per immobile.
9. Attestato Certificazione Energetica.

⁹⁵Documentazione: 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 CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2023

ALLEGATO I.

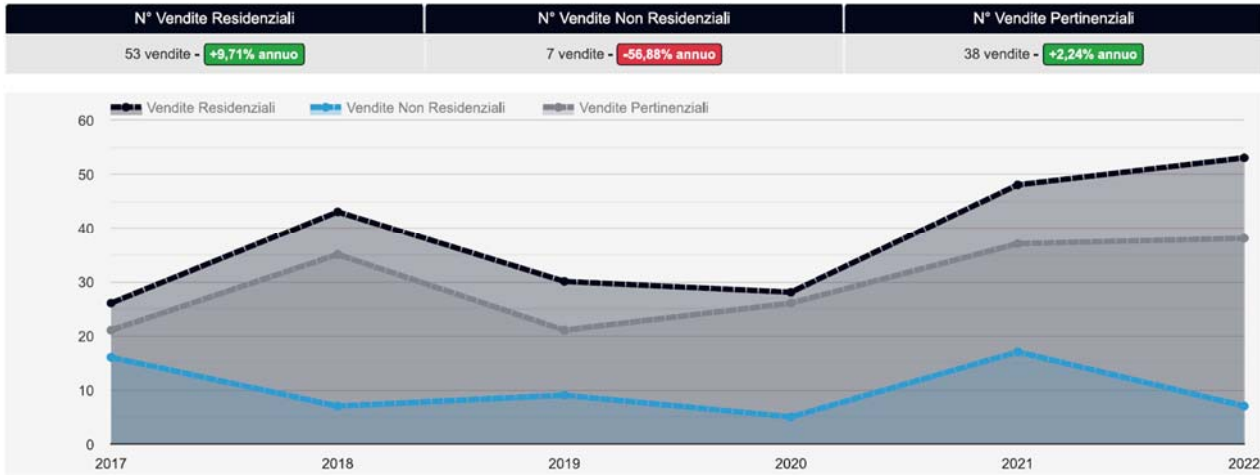
ANALISI ESTIMATIVE.

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

PRIMA PARTE – ANALISI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

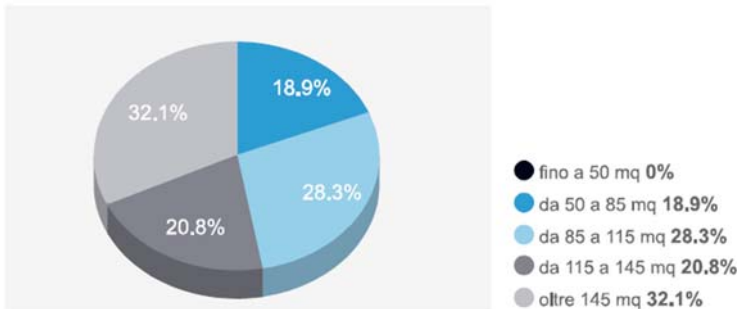
A) OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: MACRO DATI.

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



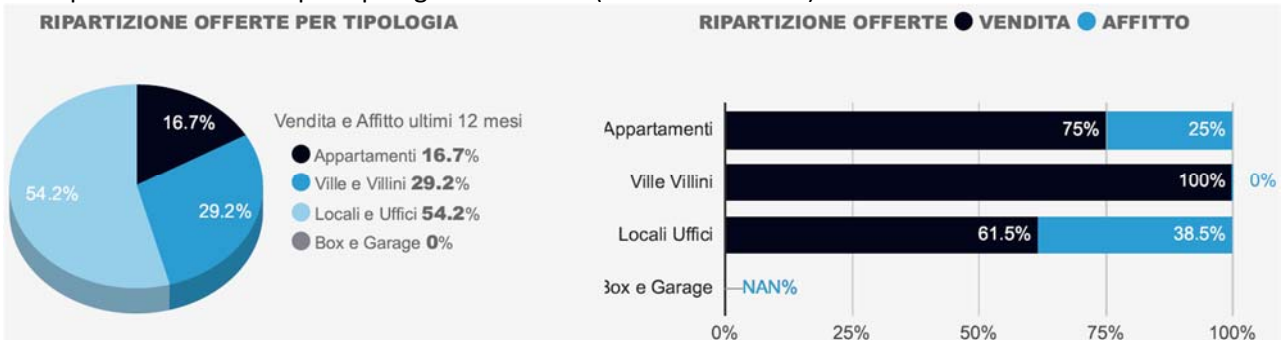
3. Storico delle compravendite residenziali in San Paolo.

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

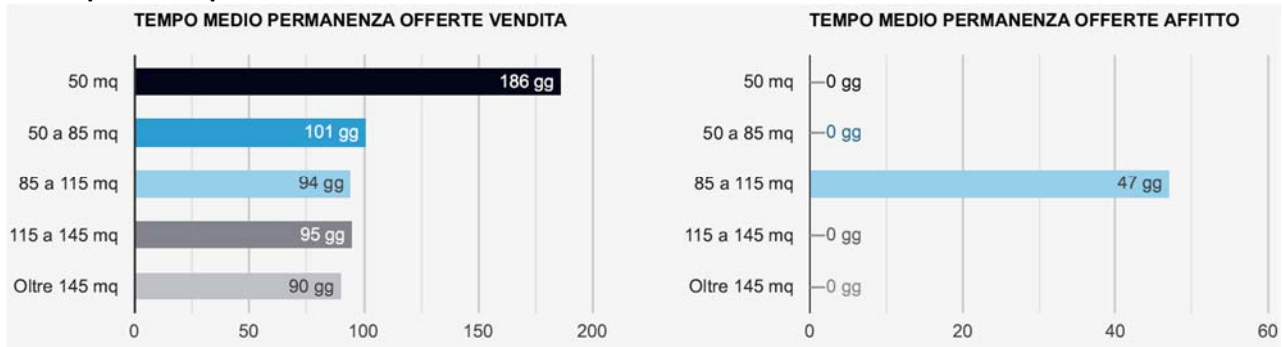
4.a Ripartizione annunci per tipologia e contratto (vendita ed affitto)



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

Fascia di età	Percentuale
Minori di 18 anni	22,3%
Tra 19 e 64 anni	63%
Oltre i 65 anni	14,7%

Livello istruzione nel Comune

Livello di 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
<p>i 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.</p>	
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
<p>i 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.</p>	

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)
<p>i 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.</p>	
Densità abitativa	Medio bassa (241,9 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Nr (0% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Media (7,66% dello stock)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Destinazioni uso edifici</p>  <p>● Edifici Residenziali ● Produttivi & Commerciali</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Epoca costruzione edifici</p>  <p>● Antecedente al 1945 ● Tra il 1945 e il 1990 ● Tra il 1990 e il 2011</p> </div> </div>	

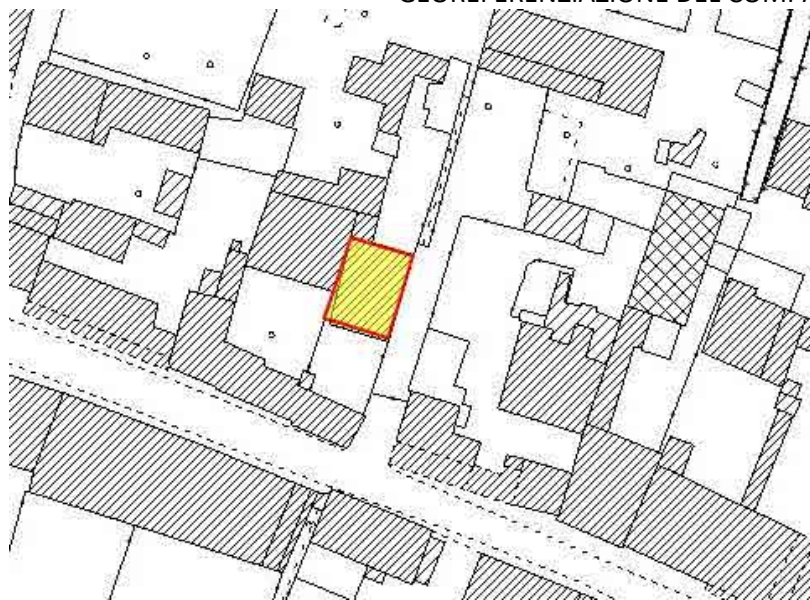
Fonte dei dati e grafici riportati ai punti precedenti: Borsino Immobiliare

**B1) RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: MICRO DATI (COMPARABLES) PER ANALISI ESTIMATIVA SUB-LOTTO 2/A
 UNITA' RESIDENZIALI RISTRUTTURATE, ZONA CENTRALE, IN SAN PAOLO _ BRESCIA**

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 01						X	
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 10377 - Rac. 7289						
DATA DEL PREZZO	19/04/2021						
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	Abitazione ristrutturata posta nel centro del paese.						
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità al piano terra, primo, sottotetto e area esterna esclusiva.						
PREZZO COMPRAVENDITA	€				270.000,00		
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)						ASSENTE	
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m ²]	INDICE	COMMERCIALE		
	SUP. PRINC.	RES	290	100%	290		
	ACCESSORI	BAL	6	30%	1,8		
		POR	0	35%	0		
		SOF	148	25%	37		
		CAN	0	25%	0		
		BOX	0	50%	0		
		POS	0	35%	0		
		AREE ESTERNE	GIA	316	10%	31,6	
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	360	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						/	
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)					0	
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE					0-1	
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI					2	
	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						NO	

EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	sanatoria protocollo numero 2687 in data 25 settembre 1986
	Denuncia di inizio attività prot. 2482 del 26/06/2012
	SCIA prot. 1012 del 04/03/2013
PRESENZA AGIBILITA'	rilasciato il 27/07/2013
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	Si
AGEVOLAZIONI FISCALI	Si
ALTRO	

GEOREFERENZIAZIONE DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google Earth).



SCHEMA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 07					Y
FONTI DEL DATO	Atto: Notaio Paola Esposito - Rep. 52714 - Rac. 23813				
DATA DEL PREZZO	02/08/2021				
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	Abitazione ristrutturata posta nel centro del paese.				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità al piano primo e area esterna esclusiva.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€				70.000,00
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSISTENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m ²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	75	100%	75
	ACCESSORI	BAL	7	30%	2,1
		POR	0	35%	0
		SOF	0	25%	0
		CAN	0	25%	0
		BOX	0	50%	0
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	89	10%	8,9
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	86
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				1
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
	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)	ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	Concessione Edilizia n°151/01 del 26/03/2002
	DIA del 30 marzo 2004 al n.1498 di protocollo
	inizio lavori del 3 luglio 2020 al n.2020/064
PRESENZA AGIBILITA'	03/07/2020 al n.2020/064
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	
AGEVOLAZIONI FISCALI	
ALTRO	

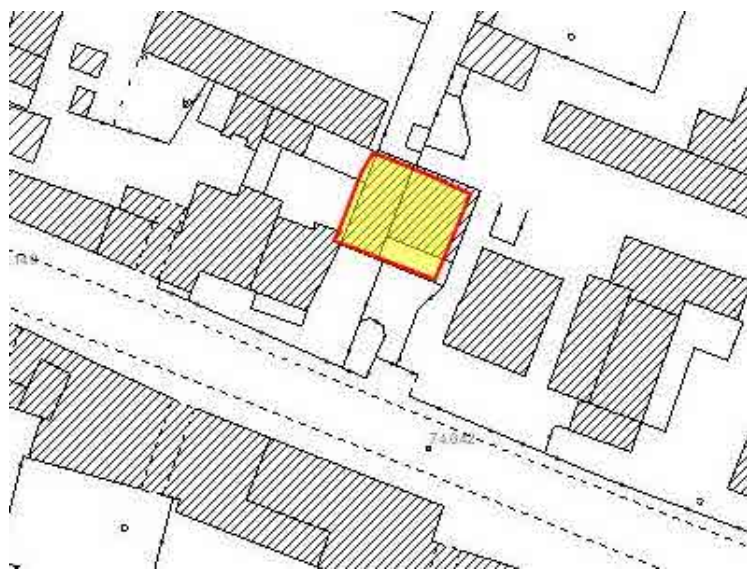
GEOREFERENZIAZIONE DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google Earth).



SCHEMA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 09						Z
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 78050 - Rac. 32509					
DATA DEL PREZZO	10/10/2023					
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	Abitazione ristrutturata posta nel centro del paese.					
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità al piano terra, primo e area esterna esclusiva.					
PREZZO COMPRAVENDITA	€				66.500,00	
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE					
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m ²]	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINC.	RES	96	100%	96	
	ACCESSORI	BAL	0	30%	0	
		POR	27	35%	9,45	
		SOF	0	25%	0	
		CAN	0	25%	0	
		BOX	0	50%	0	
		POS	0	35%	0	
	AREE ESTERNE	GIA	72	10%	7,2	
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	113	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/					
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0	
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-1	
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1	
	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	NO
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	Concessione Edilizia n. 2020 rilasciata il 04/02/1998
PRESENZA AGIBILITA'	-
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	Si
AGEVOLAZIONI FISCALI	Si
ALTRO	

GEOREFERENZIAZIONE DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google Earth).



B2) RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: MICRO DATI (COMPARABLES) PER ANALISI ESTIMATIVA SUB-LOTTO 2/B EDIFICI AL RUSTICO E DA RISTRUTTURARE, ZONA CENTRALE, IN SAN PAOLO _ BRESCIA

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 11						J	
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 74052 - Rac. 29546						
DATA DEL PREZZO	05/11/2021						
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	Unità immobiliare indipendente residenziale da ristrutturare.						
TIPOLOGIA EDILIZIA	RUSTICO composto da cucina, tre camere, un bagno, lavanderia, un portico, una loggia, corte esclusiva e dieci depositi.						
PREZZO COMPRAVENDITA	€				72.000,00		
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)						ASSENTE	
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m ²]	INDICE	COMMERCIALE		
	SUP. PRINC.	RES	119	100%	119		
	ACCESSORI	BAL	32	30%	9,6		
		POR	36	35%	12,6		
		SOF	0	25%	0		
		CAN	283	25%	70,75		
		BOX	0	50%	0		
		POS	0	35%	0		
		AREE ESTERNE	GIA	210	10%	21	
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	233	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						/	

CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE	0-1-2
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI	1
	CLASSE ENERGETICA	G
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)	3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	0
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà	
PRESENZA MEDIATORE	NO	
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO	
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	ANTE '67	
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	-	
PRESENZA AGIBILITA'	NO	
ALTRO		

GEOREFERENZIAZIONE DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google Earth).



SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 12					K
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 6107 - Rac. 4316				
DATA DEL PREZZO	05/02/2021				
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	Unità immobiliare indipendente residenziale da ristrutturare.				
TIPOLOGIA EDILIZIA	RUSTICO composto da cucina, camera, quattro ripostigli, un bagno, corte esclusiva.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€				31.000,00
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	165	100%	165
	ACCESSORI	BAL	0	30%	0
		POR	0	35%	0
		SOF	0	25%	0
		CAN	27	25%	6,75
		BOX	0	50%	0
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	193	10%	19,3
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	191
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-1
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
	CLASSE ENERGETICA				G

	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)	3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	0
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		intera proprietà
PRESENZA MEDIATORE		SI
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67		PDC in sanatoria prot. N° 447 rilasciato il 26/01/2021
PRESENZA AGIBILITA'		No
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"		No
AGEVOLAZIONI FISCALI		No
ALTRO		

GEOREFERENZIAZIONE DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google Earth).



SCHEMA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO 13					H
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 7991 - Rac. 5675				
DATA DEL PREZZO	15/11/2021				
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	Unità immobiliare indipendente residenziale da ristrutturare.				
TIPOLOGIA EDILIZIA	RUSTICO composto da cucina, sei camere, bagno, cinque ripostigli, due logge, due portici e un deposito.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€				140.000,00
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m ²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	165	100%	165
	ACCESSORI	BAL	76	30%	22,8
		POR	202	35%	70,7
		SOF	0	25%	0
		CAN	170	25%	42,5
		BOX	0	50%	0
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	0	10%	0
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	301
	PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/			
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-1
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
	CLASSE ENERGETICA				G

	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)	3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	0
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		intera proprietà
PRESENZA MEDIATORE		NO
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67		-
PRESENZA AGIBILITA'		NO
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"		
AGEVOLAZIONI FISCALI		
ALTRO		

GEOREFERENZIAZIONE DEL COMPARABILE (Fonte Sit Brescia e Google Earth).



SUB LOTTO 2/A - ABITAZIONE RISTRUTTURATA + RIP. SUBB. 17 E 21

Descrizione	ID	Notaio	Data	Rep.	Racc.	Località	Tipologia	Prezzo rilevato
Comparable C1	X	Dott. Omissis	apr-21	10377	7289	S. Paolo _ centro	Abitazione ristrutturata in corte	270.000,00 €
Comparable C7	Y	Dott. Omissis	ago-21	52714	23813	S. Paolo _ centro	Abitazione ristrutturata in corte	70.000,00 €
Comparable C9	Z	Dott. Omissis	ott-23	78050	32509	S. Paolo _ centro	Abitazione ristrutturata in corte	66.500,00 €

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject
PREZZO		270.000 €	70.000 €	66.500 €	incogn
DATA	mesi	36	33	8	0
SUP. PRINCIPALE (SEL m ²)	m ²	290,00	75,00	92,00	99,00
SUP.BALCONE	m ²	6,00	7,00	0,00	17,00
SUP.MANSARDA	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PORTICO	m ²	0,00	0,00	27,00	0,00
SUP.SOFFITTA - CANTINA	m ²	140,00	0,00	0,00	0,00
SUP. RIP.EST.	m ²	0,00	0,00	0,00	10,00
SUP.GARAGE	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD = SEL	m ²	300,00	89,00	72,00	0,00
SUP.GIARD > SEL	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIEN.	n°	2	1	1	2
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	1	1	0	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	2	1	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	1	0	0

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a m ² .	€	100,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² 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	

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.
SUP. PRINCIPALE	1,00	m ²	290,00	290,00	75,00	75,00	92,00	92,00
SUP.BALCONE	0,30	m ²	6,00	1,80	7,00	2,10	0,00	0,00

SUP.MANSARDA	0,80	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUP.PORTICO	0,35	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	27,00	9,45	
SUP.SOFFITTA - CANTINA	0,25	m ²	140,00	35,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUP. RIP.EST.	0,50	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUP.GARAGE	0,50	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUP.GIARD = SEL	0,10	m ²	300,00	30,00	89,00	8,90	72,00	7,20	
SUP.GIARD > SEL	0,02	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
totale		m ²		356,80		86,00		108,65	
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/m ²	€	756,73	€	813,95	€	612,06	
<i>Divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>				32,99					
<i>Superficie commerciale del subject</i>				109,10					

costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		40
costo deprezzato	€	4.375,00
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo	€	-
vetustà		15
vita utile attesa		40
costo deprezzato	€	-
data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	LIV	5,00%

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	€		270.000,00	€		70.000,00	€		66.500,00
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+
SERVIZI IGIEN.	€	6.250,00	+	€	-	+	€	6.250,00	+
IMP.RISCALDAM.	€	25.000,00	+	€	-	+	€	25.000,00	+
STATO MANUTENZIONE	€	35.680,00	+	€	35.680,00	+	€	8.600,00	+
CLASSE ENERGET.	€	14.500,00	+	€	14.500,00	+	€	3.750,00	+
LIVELLO DI PIANO	€	13.500,00	+	€	-	-€	3.500,00	+	€
PREZZO CORRETTO	€		320.180,00	€		85.100,00	€		99.080,00

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	m ²	356,80	86,00	108,65
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 897,37	€ 989,53	€ 911,92

<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>	10,27
--	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE ***	€/m ²	€ 897,37	€ 897,37	€ 897,37
SUP.BALCONE	€/m ²	€ 269,21	€ 269,21	€ 269,21
SUP.MANSARDA	€/m ²	€ 717,89	€ 717,89	€ 717,89
SUP.PORTICO	€/m ²	€ 314,08	€ 314,08	€ 314,08
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€/m ²	€ 224,34	€ 224,34	€ 224,34
SUP. RIP.EST.	€/m ²	€ 448,68	€ 448,68	€ 448,68
SUP.GARAGE	€/m ²	€ 448,68	€ 448,68	€ 448,68
SUP.GIARD = SEL	€/m ²	€ 89,74	€ 89,74	€ 89,74
SUP.GIARD > SEL	€/m ²	€ 17,95	€ 17,95	€ 17,95

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

TABELLA 6 - VALUTAZIONE															
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z								
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento						
PREZZO	€		320.180,00	€		85.100,00	€		99.080,00						
SUP. PRINCIPALE	€	897,37	-	-€	171.396,80	€	897,37	+	€	21.536,77	€	897,37	+	€	6.281,56
SUP.BALCONE	€	269,21	+	€	2.961,31	€	269,21	+	€	2.692,10	€	269,21	+	€	4.576,56
SUP.MANSARDA	€	717,89	+	€	-	€	717,89	+	€	-	€	717,89	+	€	-
SUP.PORTICO	€	314,08	+	€	-	€	314,08	+	€	-	€	314,08	-	-€	8.480,10
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€	224,34	-	-€	31.407,79	€	224,34	+	€	-	€	224,34	+	€	-
SUP. RIP.EST.	€	448,68	+	€	4.486,83	€	448,68	+	€	4.486,83	€	448,68	+	€	4.486,83
SUP.GARAGE	€	448,68	+	€	-	€	448,68	+	€	-	€	448,68	+	€	-
SUP.GIARD = SEL	€	89,74	-	-€	26.920,96	€	89,74	-	-€	7.986,55	€	89,74	-	-€	6.461,03
SUP.GIARD > SEL	€	17,95	+	€	-	€	17,95	+	€	-	€	17,95	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€			102.389,40	€				110.315,97	€				103.970,64	

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.	105.558,67 €
Problemi di infiltrazioni / umidità	- 10.000,00 €
Presenza di arredo zona giorno e zona notte	1.500,00 €
Rischio titolarità vano ripostiglio P1 a confine	- 7.000,00 €
Sommano	90.058,67 €
ed in cifra tonda	90.000,00 €
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) m²</i>	<i>109,10</i>
<i>valore unitario al m²</i>	<i>€ 824,93</i>

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	7,74
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	1,54
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	7,74
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	6,10



Immagine del subject_ Sub Lotto 2/A

SUB LOTTO 2/B - RUSTICO SUBB. 15,18,22

Descrizione	ID	Notaio	Data	Rep.	Racc.	Località	Tipologia	Prezzo rilevato
Comparable C11	J	Dott. G. Omissis	apr-21	10377	7289	S. Paolo _centro	Edificio da ristrutturare	72.000,00 €
Comparable C12	K	Dott. G. Omissis	feb-21	6107	4316	S. Paolo _centro	Edificio da ristrutturare	31.000,00 €
Comparable C13	H	Dott. G. Omissis	nov-21	7991	5675	S. Paolo _centro	Edificio da ristrutturare	140.000,00 €

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE J	IMMOBILE K	IMMOBILE H	subject
PREZZO		72.000 €	31.000 €	140.000 €	incogn
DATA	mesi	29	36	29	0
SUP. PRINCIPALE (SEL m ²)	m ²	125,00	165,00	165,00	273,00
SUP.BALCONE	m ²	32,00	0,00	76,00	20,00
SUP.MANSARDA	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PORTICO	m ²	36,00	0,00	202,00	90,00
SUP.SOFFITTA - CANTINA	m ²	283,00	27,00	170,00	0,00
SUP. RIP.EST.	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD = SEL	m ²	210,00	193,00	0,00	170,00
SUP.GIARD > SEL	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1	0
IMP.RISCALDAM.	n°	0	0	0	0
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0	0
STATO MANUTENZIONE	n° #	1	0	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 J		IMMOBILE K		IMMOBILE H	
			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 m ² .		€ 100,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe		€ 50,00
servizi igienici comparabile medio		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		40
vita utile attesa		40
costo deprezzato		€ -
impianto medio riscaldamento		
costo a nuovo		€ 40.000,00
vetustà		40
vita utile attesa		40

SUP. PRINCIPALE	1,00	m ²	125,00	125,00	165,00	165,00	165,00	165,00
SUP.BALCONE	0,30	m ²	32,00	9,60	0,00	0,00	76,00	22,80
SUP.MANSARDA	0,80	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PORTICO	0,35	m ²	36,00	12,60	0,00	0,00	202,00	70,70
SUP.SOFFITTA - CANTINA	0,25	m ²	283,00	70,75	27,00	6,75	170,00	42,50
SUP. RIP.EST.	0,50	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,50	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD = SEL	0,10	m ²	210,00	21,00	193,00	19,30	0,00	0,00
SUP.GIARD > SEL	0,02	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		m ²		238,95		191,05		301,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/m ²	€	301,32	€	162,26	€	465,12
<i>Divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>				<i>186,65</i>				
<i>Superficie commerciale del subject</i>				<i>327,50</i>				

costo deprezzato	€	-
altro impianto:		condizionamento
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		40
vita utile attesa		40
costo deprezzato	€	-
altro impianto:		nessun impianto
costo a nuovo	€	-
vetustà		40
vita utile attesa		40
costo deprezzato	€	-
data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	LIV	5,00%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE																	
	IMMOBILE J			IMMOBILE K			IMMOBILE H										
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento								
PREZZO	€		72.000,00	€		31.000,00	€		140.000,00								
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+	€	-						
SERVIZI IGIEN.	€	-	+	€	-	+	€	-	+	€	-						
IMP.RISCALDAM.	€	-	+	€	-	+	€	-	+	€	-						
STATO MANUTENZIONE	€	23.895,00	+	€	-	+	€	19.105,00	+	€	30.100,00	-	€	60.200,00			
CLASSE ENERGET.	€	6.250,00	+	€	-	+	€	8.250,00	+	€	-	+	€	16.750,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	3.600,00	+	€	-	+	€	1.550,00	+	€	-	+	€	7.000,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		72.000,00	€		50.105,00	€		79.800,00								

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE J	IMMOBILE K	IMMOBILE H
superficie commerciale	m ²	238,95	191,05	301,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 301,32	€ 262,26	€ 265,12

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	14,89
---	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE J	IMMOBILE K	IMMOBILE H
SUP. PRINCIPALE ***	€/m ²	€ 262,26	€ 262,26	€ 262,26
SUP.BALCONE	€/m ²	€ 78,68	€ 78,68	€ 78,68
SUP.MANSARDA	€/m ²	€ 209,81	€ 209,81	€ 209,81
SUP.PORTICO	€/m ²	€ 91,79	€ 91,79	€ 91,79
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€/m ²	€ 65,57	€ 65,57	€ 65,57
SUP. RIP.EST.	€/m ²	€ 131,13	€ 131,13	€ 131,13
SUP.GARAGE	€/m ²	€ 131,13	€ 131,13	€ 131,13
SUP.GIARD = SEL	€/m ²	€ 26,23	€ 26,23	€ 26,23
SUP.GIARD > SEL	€/m ²	€ 5,25	€ 5,25	€ 5,25

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

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE J			IMMOBILE K			IMMOBILE H		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 72.000,00			€ 50.105,00			€ 79.800,00		
SUP. PRINCIPALE	€ 262,26	+	€ 38.814,66	€ 262,26	+	€ 28.324,21	€ 262,26	+	€ 28.324,21
SUP.BALCONE	€ 78,68	-	-€ 944,14	€ 78,68	+	€ 1.573,57	€ 78,68	-	-€ 4.405,99
SUP.MANSARDA	€ 209,81	+	€ -	€ 209,81	+	€ -	€ 209,81	+	€ -
SUP.PORTICO	€ 91,79	+	€ 4.956,74	€ 91,79	+	€ 8.261,23	€ 91,79	-	-€ 10.280,64
SUP.SOFFITTA - CANTINA	€ 65,57	-	-€ 18.554,98	€ 65,57	-	-€ 1.770,26	€ 65,57	-	-€ 11.146,10
SUP. RIP.EST.	€ 131,13	+	€ -	€ 131,13	+	€ -	€ 131,13	+	€ -
SUP.GARAGE	€ 131,13	+	€ -	€ 131,13	+	€ -	€ 131,13	+	€ -
SUP.GIARD = SEL	€ 26,23	-	-€ 1.049,04	€ 26,23	-	-€ 603,20	€ 26,23	+	€ 4.458,44
SUP.GIARD > SEL	€ 5,25	+	€ -	€ 5,25	+	€ -	€ 5,25	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 95.223,23			€ 85.890,54			€ 86.749,92		

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.	89.287,90 €
Presenza potenziale servitù portico e corte esterna	- 15.000,00 €
Recente sistemazione del tetto e facciata vs. strada	35.000,00 €
Sommano	109.287,90 €
ed in cifra tonda	110.000,00 €
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) m ²	327,50
valore unitario al m ²	€ 335,88

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) J-K-H	10,87
divergenza percentuale assoluta (d%) J-H	9,77
divergenza percentuale assoluta (d%) J-K	10,87
divergenza percentuale assoluta (d%) K-H	1,00



Immagine del subject_ Sub Lotto 2/B

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 contempla, per ogni sub-lotto, 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (ART. 568 CPC).**SUB LOTTO 2A - ABITAZIONE RISTRUTTURATA + RIP. SUBB. 17 E 21.**

Assunzioni

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

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 90.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da capitalizzazione diretta LOTTO 1	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

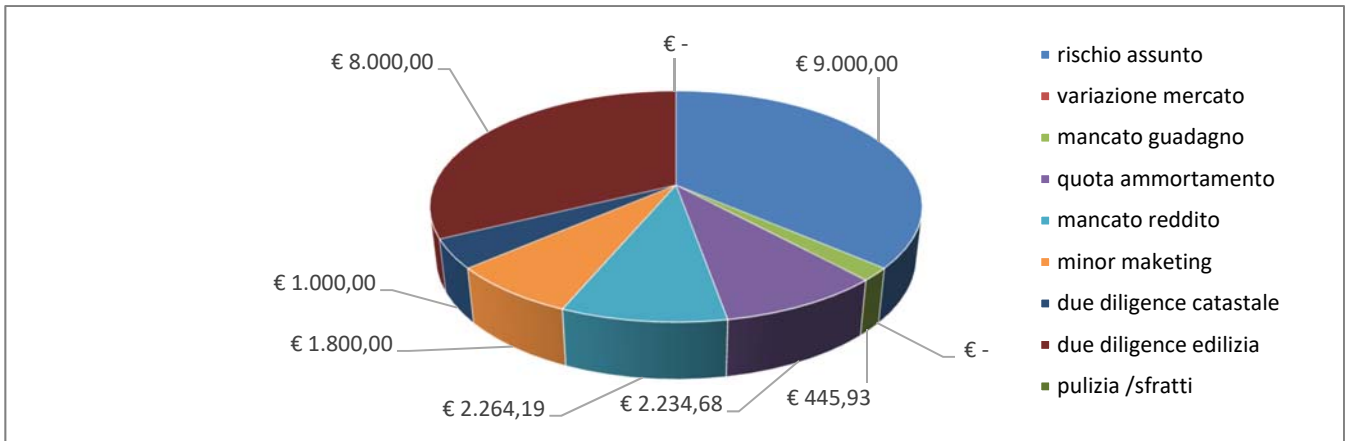
analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 2.234,68	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	2,54%	€ 2.264,19	12
mancato guadagno	2,00%	€ 445,93	3
rischi ambientali, occulti, edilizi, giudici, assenza garanzie	10,00%	€ 9.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 1.800,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 1.000,00	
due diligence edilizia: demolizioni/sanatorie/agibilità	corpo	€ 8.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ -	
	Sommano	€ 24.744,79	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 65.255,21
Arrotondato	€ 65.000,00 **
ribasso %	27,78%
Superficie commerciale	109,10
Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 595,78

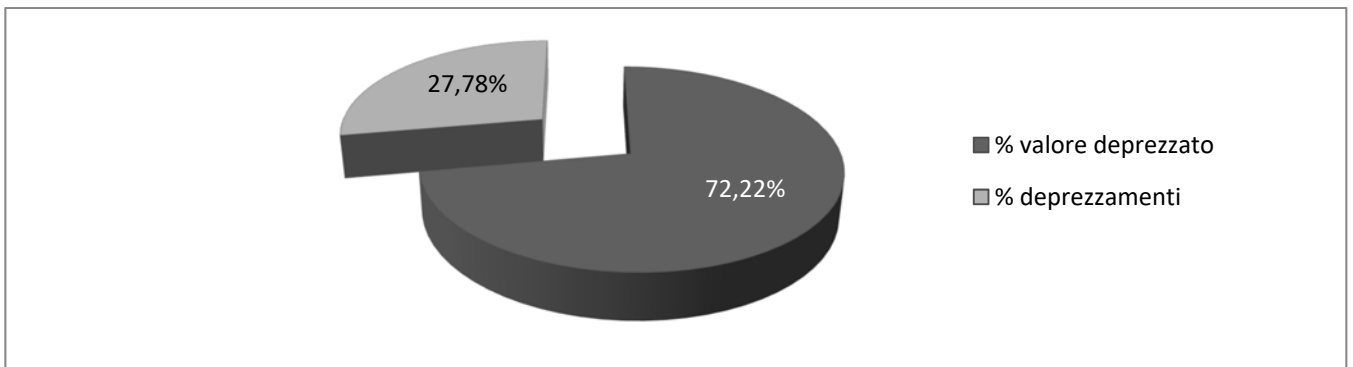
**Nel valore di stima si ricomprendono anche i beni mobili quali: angolo cottura, tavolo con sedie, divani/poltrone, mobile giorno, camera da letto matrimoniale con armadio e comodi.

Preso atto dello stato conservativo e manutentivo degli stessi, si può attribuire un valore forfettario, **in vendita coattiva**, di **€ 1.000/00**

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

€ 65.000,00

SUB LOTTO 2B - RUSTICO SUBB. 15,18,22.

Assunzioni

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

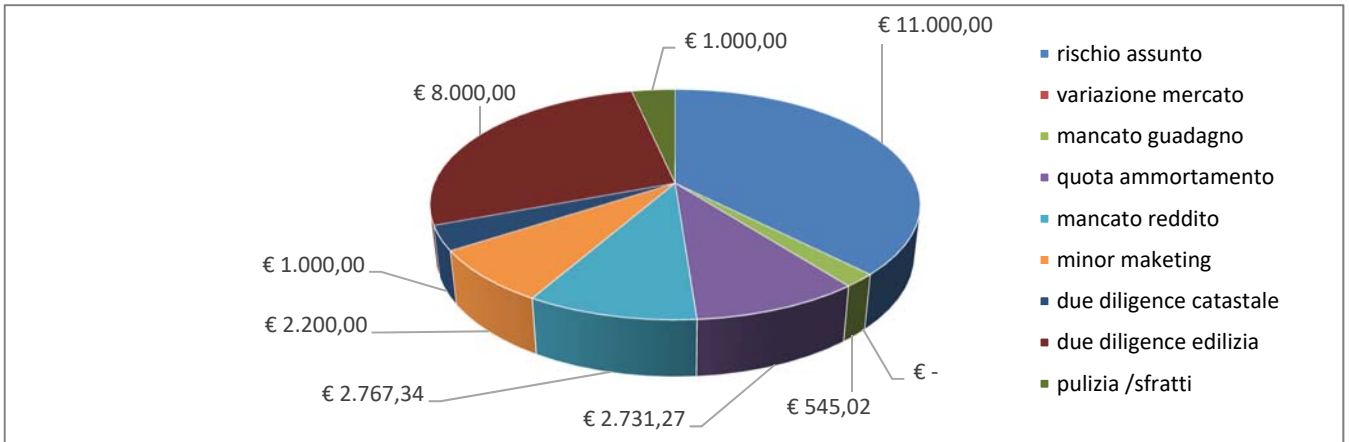
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 110.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da capitalizzazione diretta LOTTO 1	3,92%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

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

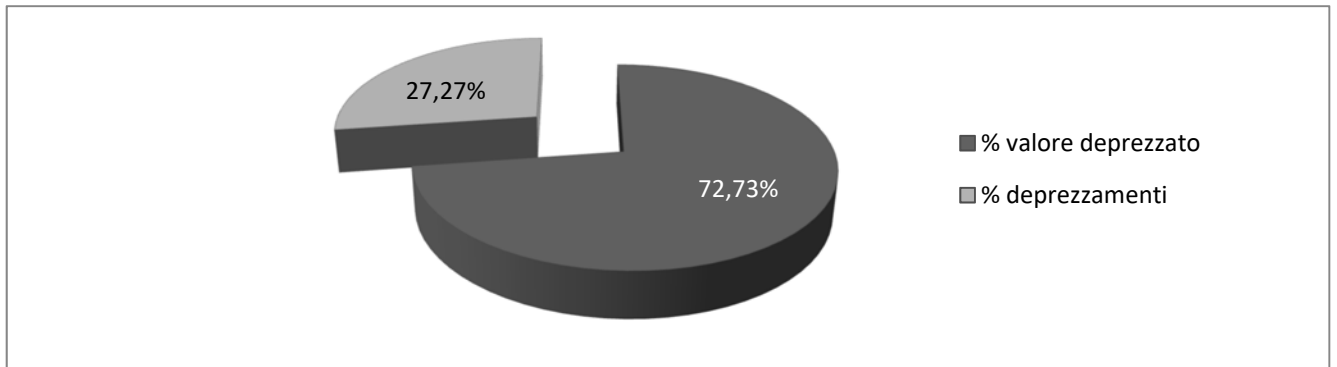
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 2.731,27	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	2,54%	€ 2.767,34	12
mancato guadagno	2,00%	€ 545,02	3
rischi ambientali, occulti, edilizi, giudici, assenza garanzie,...	10,00%	€ 11.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 2.200,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 1.000,00	
due diligence edilizia: demolizioni/sanatorie/agibilità	corpo	€ 8.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 1.000,00	
	Sommano	€ 29.243,63	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 80.756,37
Arrotondato	€ 80.000,00
ribasso %	27,27%
Superficie commerciale	327,50
Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 244,27

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 € 80.000,00

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

ALLEGATO II.

ISPEZIONI IPO-CATASTALI

Fonte dei dati _ Notaio delegato dalla Procedura.



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
CPV
NOTAIO PAOLO CHERUBINI**

Desenzano del Garda, 29 gennaio 2024

RELAZIONE LEGALE

Con riferimento all'incarico ricevuto in ordine alla ricerca delle proprietà immobiliari in capo alla società [redacted] con sede a [redacted] (BS), Codice Fiscale [redacted] io sottoscritto PAOLO CHERUBINI, Notaio residente in Desenzano del Garda, iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

dichiaro

che, alla data del 24 gennaio 2024, a carico del soggetto richiesto:

** la ricerca ipotecaria meccanizzata in ambito nazionale ha individuato formalità presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia;

** la ricerca catastale meccanizzata in ambito nazionale ha individuato proprietà immobiliari nel Comune di [redacted] (BS);

** esaminati i documenti nonché i titoli di proprietà e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Brescia (Servizio Catastale e Servizio Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di Brescia) ed esperita ogni altra indagine di natura strettamente notarile, anche in relazione della Legge 19.05.1975 n. 151, a far tempo dal ventennio, assumendomene la piena responsabilità, in base ai detti documenti e registri, la suddetta la società [redacted], con sede a [redacted] (BS), Codice Fiscale [redacted], risulta essere piena proprietaria dei seguenti immobili:

A)

in Comune di [redacted] (BS)

identificati al **Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 16** - mappali:

158 sub. 15, Via G. Mazzini n. 41, p. T-1-2, cat. A/4, cl. 6, vani 11, s.c. mq. 247, R.C. Euro 346,54;

158 sub. 17, Via G. Mazzini n. 37, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq. 12, s.c. mq. 14, R.C. Euro 19,83;

158 sub. 21, Via Cimitero Vecchio n. 6, p. T-1, cat. A/4, cl. 6, vani 6,5, s.c. mq. 110, R.C. Euro 204,78;

158 sub. 22, Via Cimitero Vecchio n. 6, p. T-1-2, cat. C/2, cl. 4, mq. 71, s.c. mq. 65, R.C. Euro 88,00;

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

precisazioni catastali:

- anteriormente al ventennio il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte era identificato con il fabbricato insistente sui mappali n.ri 157 e 159 del fg. 16 di C.T. e distinto con i mappali n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme), 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme), 157 sub. 4-159 sub. 4 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. e con il fabbricato insistente sui mappali n.ri 158 e 160 del fg. 16 di C.T. e distinto con i mappali n.ri 158 sub. 3, 158 sub. 6 e 158 sub. 8 del fg.

PIAZZA MARTENOTTI, 20
25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)
TEL. +39 030 9141631

VIA FRATELLI UGONI, 32
25120 - BRESCIA
TEL. +39 030 8278575
FAX +39 030 8270412

INFO@NOTAIOCPV.IT



NCT/16 di C.F. (rispettivamente già schede n.ri 947, 950 e 951 del 13 ottobre 1983);

- in seguito tali immobili venivano catastalmente variati come segue:

a) area terreni:

- variazione d'ufficio del 12 ottobre 1994 T.M. 298/83 (n. 3.40/1994) e tipo mappale del 29 settembre 1983 in atti dal 22 gennaio 2010 Pratica n. BS0022456 MOD.26 N.10462/10 - T.M.90031/83 (n. 293.1/1983) portanti fusione dei mappali n.ri 158 e 160 del fg. 16 di C.T. nell'unico mappale n. 158 - ente urbano di ha. 0.04.81;

- tipo mappale del 28 gennaio 2010 Pratica n. BS0028017 (n. 28017.1/2010) in forza del quale i mappali n.ri 157 e 159 del fg. 16 di C.T. venivano soppressi per accorpamento nell'ente urbano distinto con il mappale n. 158 del fg. 16 di C.T., la cui superficie aumentava pertanto a complessivi ha. 0.10.33;

b) area fabbricati:

- denuncia di variazione per divisione - fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 10 febbraio 2010 Pratica n. BS0045414 (n. 4410.1/2010) in forza della quale i mappali n.ri 158 sub. 3, 158 sub. 6 e 158 sub. 8 del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 158 sub. 9, 158 sub. 10 e 158 sub. 11 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia di variazione per divisione - fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 10 febbraio 2010 Pratica n. BS0045432 (n. 4413.1/2010) in forza della quale i mappali n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme) e 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 158 sub. 15, 158 sub. 16, 158 sub. 17 e 158 sub. 18 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia per variazione della destinazione abitazione/ripostiglio del 10 febbraio 2010 Pratica n. BS0045438 (n. 4415.1/2010) in forza della quale i mappali n.ri 157 sub. 4-159 sub. 4 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dal mappale n. 158 sub. 14 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia di variazione per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 15 luglio 2011 Pratica n. BS0290991 (n. 100243.1/2011) in forza della quale i mappali n.ri 158 sub. 9 e 158 sub. 14 del fg. NCT/16 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 158 sub. 19 e 158 sub. 22 del fg. NCT/16 di C.F.;

- denuncia di variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 15 luglio 2011 Pratica n. BS0290997 (n. 100245.1/2011) in forza della quale il mappale n. 158 sub. 16 del fg. NCT/16 di C.F. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 158 sub. 20 e 158 sub. 21 del fg. NCT/16 di C.F.;

** le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 20 giugno 2019 rep. n. 1154, trascritto a Brescia l'8 luglio 2019 ai n.ri 30782/19372, con precisazione che a tale data la detta società aveva sede a Brescia; esecutati erano i signori [REDACTED], nato a

██████████ (BS) il ██████████, e ██████████, nata a ██████████ (BS) il ██████████, a cui la proprietà era pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla proprietà in pari quota indivisa dei mappali n.ri 158 e 160 del fg. 16 di C.T.: atto di compravendita in data 29 febbraio 1980 n. 25968 di rep. ██████████ registrato a Verolanuova il 6 marzo 1980 al n. 639, trascritto a Brescia il 14 marzo 1980 ai n.ri 5923/4787;

- quanto alla proprietà della quota di 2/15 (due quindicesimi) pari a 4/30 (quattro trentesimi) dei m.li n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme) e 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F. in capo al signor ██████████, successione ex lege al padre signor ██████████, nato a ██████████ (BS) il ██████████, deceduto il ██████████, come da denuncia registrata a Orzinuovi l'1 settembre 1989 al n. 17 vol. 23, trascritta a Brescia il 3 novembre 1990 ai n.ri 30329/20834 e da denuncia registrata a Orzinuovi il 16 maggio 1990 al n. 35 vol. 24, trascritta a Brescia il 3 novembre 1990 ai n.ri 30330/20835;

- quanto alla proprietà della quota di 45/90 (quarantacinque novantesimi) pari a 15/30 (quindici trentesimi) in capo alla signora ██████████ e dell'ulteriore quota di 33/90 (trentatré novantesimi) pari a 11/30 (undici trentesimi) in capo al signor ██████████ dei m.li n.ri 157 sub. 1-159 sub. 3 (graffati insieme), 157 sub. 2-159 sub. 1 (graffati insieme), 157 sub. 3-159 sub. 2 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F., coniugi in regime di comunione legale dei beni, nonché alla proprietà in pari quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dei m.li n.ri 157 sub. 4-159 sub. 4 (graffati insieme) del fg. NCT/16 di C.F.: atto di compravendita in data 15 ottobre 1993 n. 53235/12219 di rep. Notaio ██████████ registrato a ██████████ al n. 708 S. 2V, trascritto a Brescia il 10 novembre 1993 ai n.ri 28619/19588;

B)

in Comune di ██████████ (BS)

identificati al **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;

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 sopraddetto fabbricato di cui sono parte;

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.;

L. Marzulli

- in seguito tali immobili venivano catastalmente variati come segue:

a) area terreni:

* variazione d'ufficio del 6 aprile 1981, in atti del 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.;

* 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a [REDACTED] (BS) il [REDACTED], 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 [REDACTED], registrato a [REDACTED] 9 giugno [REDACTED] trascritto a [REDACTED] e successivo atto di compravendita in data 24 giugno 1971 n. 14176 di rep. Notaio [REDACTED] registrato a [REDACTED], trascritto a [REDACTED] ai n.ri [REDACTED];

- 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 [REDACTED] registrato a [REDACTED] trascritto a Brescia il 10 luglio 1971 ai n.ri [REDACTED]

** 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 [REDACTED] registrato a [REDACTED], la società [REDACTED] trasferiva la propria sede legale da [REDACTED] a [REDACTED] (BS); tale atto non risulta né trascritto né volturato e, pertanto, la proprietà immobiliare come sopra individuata è tuttora catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

** gli immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o pesi di qualunque natura risultanti dai detti documenti e registri, fatta eccezione per:

1) ipoteca volontaria iscritta a Brescia l'8 luglio 2019 ai n.ri 30783/5302 per la complessiva somma di Euro 158.000,00 (centocinquantottomila) a favore di [REDACTED] con sede a Siena, Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di Euro 79.000,00 (settantanovemila virgola zero zero) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti al paragrafo A);

2) 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 [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED] 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 sia al paragrafo A) sia al

[Handwritten signature]

paragrafo B);

3) 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 [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED] 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 sia al paragrafo A) sia al paragrafo B);

4) 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 [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (), Codice Fiscale [REDACTED], 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 sia al paragrafo A) sia al paragrafo B);

5) 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 [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED], 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 sia al paragrafo A) sia al paragrafo B);

6) 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 [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED], 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 (cinquemilasettecentonovantotto virgola ottanta) in linea capitale, gravante la piena proprietà degli immobili descritti sia al paragrafo A) sia al paragrafo B);

7) domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica trascritta a Brescia il 10 novembre 2023 ai n.ri 49796/34410 a favore di [REDACTED], nato a Brescia (BS) il 20 luglio 1973, Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 292, 344 sub. 1 e 344 sub. 2 del fg. NCT/17 di C.F. descritti al paragrafo B);

8) 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 [REDACTED], con sede a [REDACTED] (), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (), Codice Fiscale [REDACTED] 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 sia al paragrafo A) sia al paragrafo B);

9) 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 [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), Codice Fiscale [REDACTED] 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 sia al paragrafo A) sia al paragrafo B).

Dichiaro inoltre

che, a far data dal 24 gennaio 2019 e fino alla data del 24 gennaio 2024 (ultimo quinquennio), in base ai detti documenti e registri, la società in oggetto risulta aver stipulato i seguenti atti di vendita immobiliare:

1) atto di compravendita in data 23 ottobre 2019 n. 4157/2819 di rep. a rogito [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ai [REDACTED], portante vendita ai signori [REDACTED] nato a Brescia (BS) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] della piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di [REDACTED] identificate al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 18, Sez. NCT, Mapp. 496, sub. 16 - Via Roggia Arrivabene n. CM, piano S1, cat. C/6, cl. 4, mq. 23, superficie catastale mq. 26, R.C. euro 38,01;

foglio 18, Sez. NCT, Mapp. 496, sub. 21 - Via Roggia Arrivabene n. CM, piano S1, cat. C/2, cl. 4, mq. 4, superficie catastale mq. 5, R.C. euro 4,96;

per il prezzo quietanzato di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) oltre a I.V.A.;

2) atto di compravendita in data 25 febbraio 2020 n. 4628/3195 di rep. a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] portante vendita al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (BS) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] della piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di [REDACTED] (BS) identificate al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 10 - Via Martiri Delle Foibe n. 9/A, piano 1, cat. A/2, cl. 5, vani 5, superficie catastale mq. 116, R.C. euro 361,52;

foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 6 - Via Martiri Delle Foibe n. SNC, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 24, superficie catastale mq. 28, R.C. euro 44,62;

per il prezzo quietanzato di Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero zero) oltre a I.V.A.;

3) atto di compravendita in data 13 maggio 2020 n. 4812/3337 di rep. a rogito Notaio [REDACTED]



trascritto a [redacted] portante vendita ai signori [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale: [redacted], nata a Crema (CR) il 4 maggio 1987, Codice Fiscale: [redacted] della piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di [redacted] (BS) identificate al Catasto Fabbricati come segue:
foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 8 - Via Martiri Delle Foibe n. 7, piano T, cat. A/2, cl. 5, vani 5, superficie catastale mq. 115, R.C. euro 361,52;
foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 7 - Via Martiri Delle Foibe n. SNC, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 26, R.C. euro 40,90;
per il prezzo quietanzato di Euro 185.000,00 (centoottantacinquemila virgola zero zero) oltre a I.V.A.;

4) atto di compravendita in data 13 maggio 2020 n. 4814/3339 di rep. a rogito Notaio [redacted] trascritto a [redacted] portante vendita ai signori [redacted] nato a [redacted] (BS) il [redacted], Codice Fiscale: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] della piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di [redacted] (BS) identificate al Catasto Fabbricati come segue:
foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 4 - Via Martiri Delle Foibe n. SNC, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 18, superficie catastale mq. 25, R.C. euro 33,47;
foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 3 - Via Martiri Delle Foibe n. 11, piano T, cat. A/2, cl. 5, vani 6, superficie catastale mq. 123, R.C. euro 433,82;
per il prezzo quietanzato di Euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero) oltre a I.V.A.;

5) atto di compravendita in data 13 maggio 2020 n. 4816/3341 di rep. a rogito Notaio [redacted] trascritto a [redacted] portante vendita ai signori [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (BS) il [redacted], Codice Fiscale: [redacted] della piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di [redacted] (BS) identificate al Catasto Fabbricati come segue:
foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 9 - Via Martiri Delle Foibe n. 9/B, piano 1, cat. A/2, cl. 5, vani 5, superficie catastale mq. 116, R.C. euro 361,52;
foglio 16, Sez. NCT, Mapp. 1042, sub. 5 - Via Martiri Delle Foibe n. SNC, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 24, superficie catastale mq. 28, R.C. euro 44,62;
per il prezzo quietanzato di Euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) oltre a I.V.A.

Dandosi atto che le trascrizioni, le iscrizioni e gli annotamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia sono aggiornate al giorno 24 gennaio 2024.

In fede.



Luca Marzulli

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

ALLEGATO III.
COPIA ULTIMI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI.
Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di San Paolo (BS).

7/09

Al Comune di [redacted]	Registrazione in arrivo protocollo	Marca da Bollo (1)
	[redacted]	

Il sottoscritto [redacted]
 nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 e [redacted]
 nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 in qualità di PROPRIETARI
 indirizzo [redacted], VIA [redacted] N° [redacted]
 legale rappresentante della ditta _____
 indirizzo _____ c.f. _____

chiede il permesso di costruire per
 denuncia (D.I.A.) (2) l'esecuzione delle seguenti opere edilizie

MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA
 PER COIBENTAZIONE E SMALTIMENTO ETERNIT

in via [redacted]
 mappali 158 foglio 16
 zona P.R.G. A-CENTRO STORICO destinazione d'uso RISTORANTE

Il sottoscritto progettista e redattore degli elaborati tecnici e grafici annessi alla presente assume la piena e completa responsabilità in merito alla esattezza degli elementi risultanti dagli elaborati medesimi. Assevera la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie. Si allegano elaborati descrittivi dell'intervento.

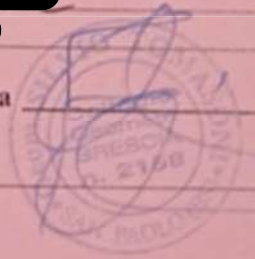
Cognome e nome TOMASONI GEOM. SILVIO
 C.F. TMS SLV 52A03 9407G
 Indirizzo VIA MAZZINI, N° 55 - 25020 SAN PAOLO (BS)
 Tel. 030/9970363 Fax 030/9970363

RIFERIMENTI PRECEDENTI
 (indicare precedenti licenze, concessioni o autorizzazioni ovvero cognome e nome di precedenti proprietari)

Impresa esecutrice [redacted]

Firma Richiedente [redacted] Timbro e Firma Progettista _____

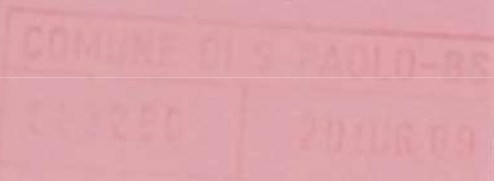
Data 12/02/2009 Il Direttore dei lavori _____



(1) Non dovuta nel caso di D.I.A.
 (2) Depennare le voci che non interessano.

65/09

Al Comune di [redacted]

Registrazione in arrivo protocollo	Marca da Bollo (1)
	

I sottoscritti [redacted]
 nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 e [redacted]
 nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 in qualità di [redacted]
 indirizzo [redacted] VIA [redacted]
 legale rappresentante della ditta [redacted]
 indirizzo [redacted] c.f. [redacted]

chiede il permesso di costruire per denuncia (D.I.A)

(2) l'esecuzione delle seguenti opere edilizie

LAVORI DI ADEGUAMENTO CUCINA A SERVIZIO
 DI RISTORANTE ESISTENTE CON CAMBIO DESTINAZIONE
 D'USO DA RESID. A COMMERCIALE DI MQ 45,50
 in via [redacted]
 mappali 159 foglio 16
 zona P.R.G. A-CENTRO STORICO destinazione d'uso RISTORANTE

Il sottoscritto progettista e redattore degli elaborati tecnici e grafici annessi alla presente assume la piena e completa responsabilità in merito alla esattezza degli elementi ritratti negli elaborati medesimi. Assevera la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie. Si allegano elaborati descrittivi dell'intervento.

Cognome e nome TOMASONI GEOM. SILVIO
 C.F. TMS SLV 52A03 GA07G
 Indirizzo VIA MAZZINI, N° 55 - 25020 SAN PAOLO (BS)
 Tel. 030/9970363 Fax 030/9970363

RIFERIMENTI PRECEDENTI
 (indicare precedenti licenze, concessioni o autorizzazioni ovvero cognome e nome di precedenti progettisti)

Impresa esecutrice [redacted]

Firma Richiedente [redacted] Timbro e Firma Progettista

Data [redacted] Il Direttore dei lavori



(1) Non dovuta nel caso di D.I.A.
 (2) Depennare le voci che non interessano.

44/2011

Al Comune di
[redacted]

Registrazione in Bollo COMUNE DI [redacted] (BS) Off. Tecnica DATA 31 MAG. 2011 N° PROT. 2162	Marca da Bollo (1)
---	--------------------------

I sottoscritti [redacted]
 nato a [redacted] (66) il [redacted] c.f. [redacted]
 e [redacted]
 nato a [redacted] (66) il [redacted] c.f. [redacted]
 in qualità di PROPRIETARI
 indirizzo VIA [redacted], 12 - [redacted] (66)
 legale rappresentante della ditta [redacted]
 indirizzo [redacted] c.f. [redacted]

chiede il permesso di costruire per
 denuncia (D.I.A.) SCIA (2) l'esecuzione delle seguenti opere edilizie

VARIANTE A DIA 65/2009

in via [redacted] - [redacted]
 mappali 158 foglio 16
 zona P.R.G. A destinazione d'uso COMMERCIALE

Il sottoscritto progettista e redattore degli elaborati tecnici e grafici annessi alla presente assume la piena e completa responsabilità in merito alla esattezza degli elementi risultanti dagli elaborati medesimi. Assevera la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e stabilità. Si allegano elaborati descrittivi dell'intervento.

Cognome e nome GEOA. TOMASONI SILVIO
 C.F. TMS SLV S2A03 66026
 Indirizzo VIA HAZZINI, 55 - SAN PARCO (BS)
 Tel. 030/9920363 Fax

RIFERIMENTI PRECEDENTI
 (indicare precedenti licenze, concessioni o autorizzazioni ovvero cognome e nome di precedenti proprietari)

DIA 65/2009

Impresa esecutrice [redacted]

Firma Richiedente _____ Timbro e Firma Progettista _____

Data _____ Il Direttore dei lavori _____

(1) Non dovuta nel caso di D.I.A.
 (2) Depennare le voci che non interessano.

TRIBUNALE DI BRESCIA

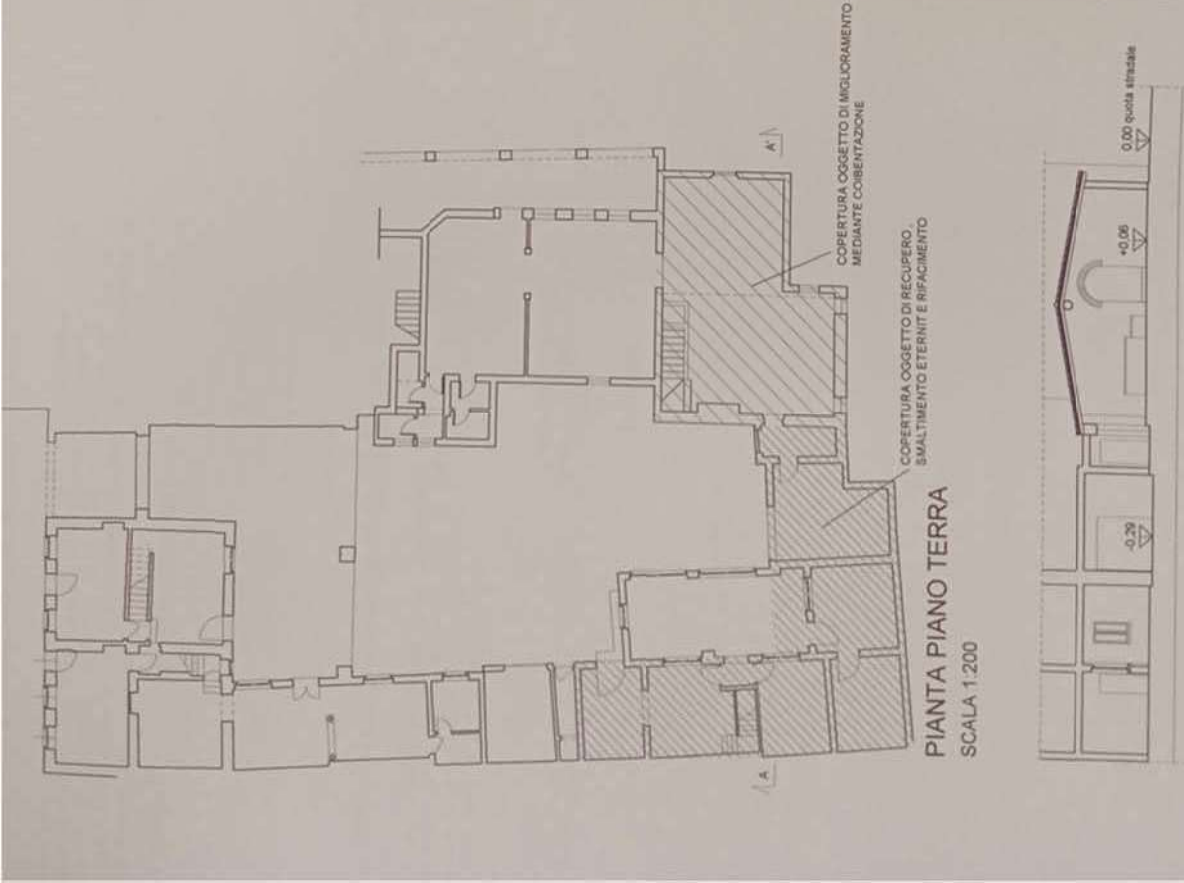
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2023

ALLEGATO IV.

COPIA ESTRATTO TAVOLE PROGETTO ULTIMO TITOLO ABILITATIVO.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di San Paolo (BS).

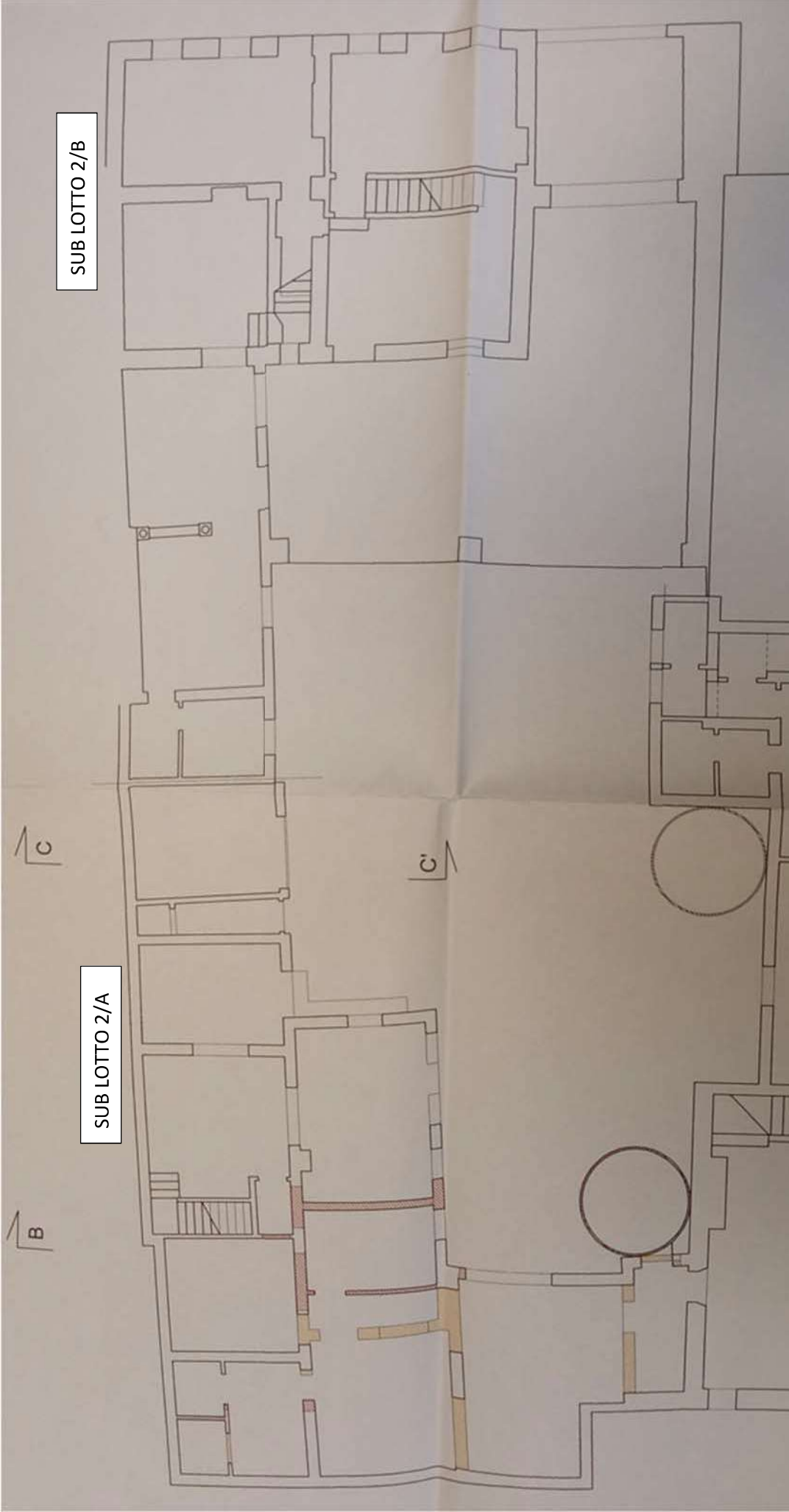
LOTTO 2/A _ ESTRATTO TAVOLA DIA PE 07/09



Geom. Tomasoni Silvio c.f. TMS SLV 52A03 G407G Albo Geometri - BS - n. 2158	E E	Foglio 16 mapp. 158	U
Progetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA PER COIBENTAZIONE E SMALTIMENTO ETERNIT IN VIA [REDAZIONE]			Data: FEBBRAIO 2009
Scalatura: 1:500			N. stadi: 3
Scalatura: 1:500			Nome del P.R.G. Disegnatore:
Free progettista: D.I.A.		ESTRATTO P.R.G.	
		Progetto architettonico PCZ/PRACTICHE	
IL TECNICO:		I COMMITTENTI:	



LOTTO 2 _ ESTRATTO TAVOLA DIA PE 65/09



SUB LOTTO 2/B

SUB LOTTO 2/A

B

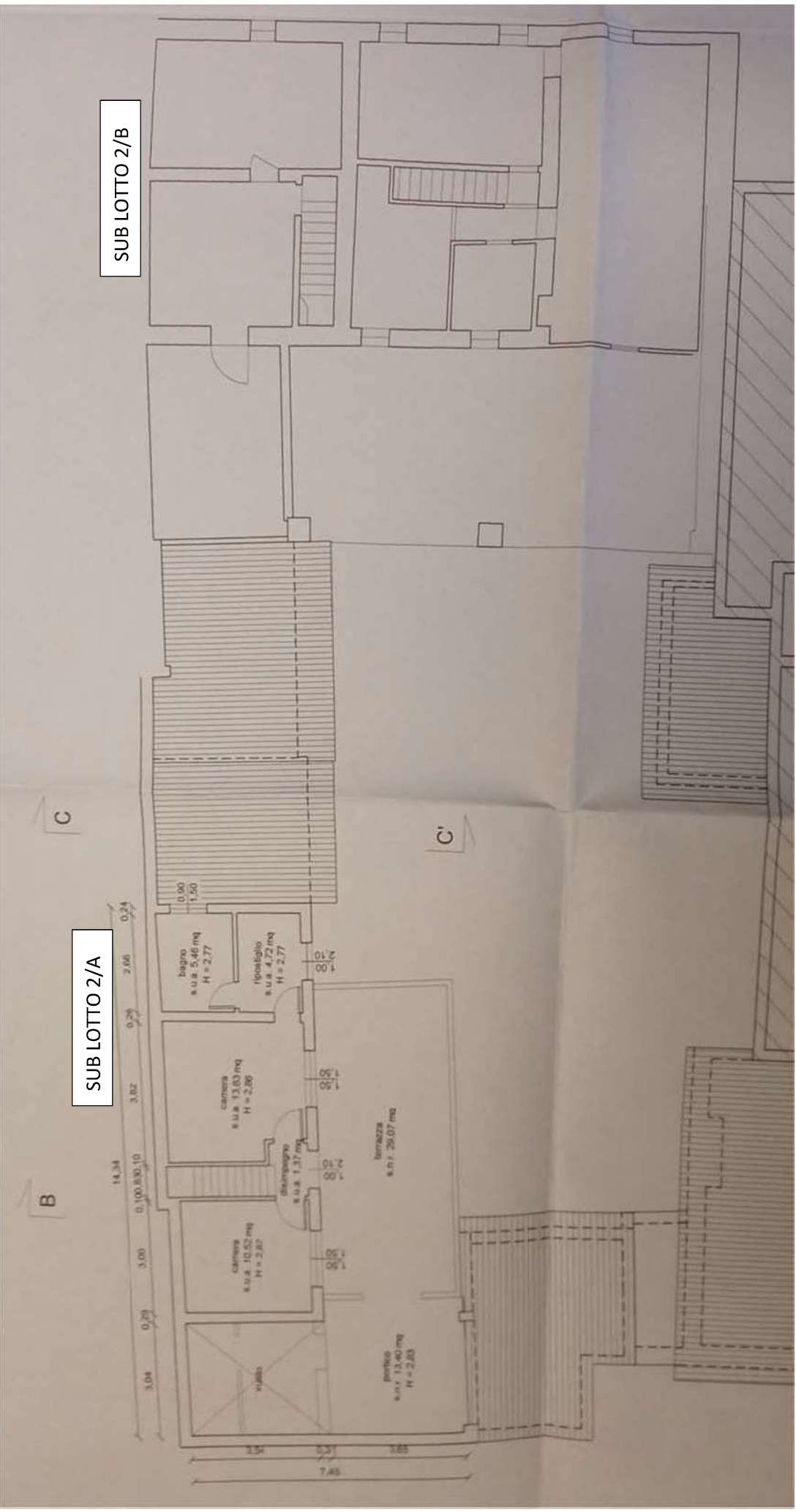
C

C

PAINO TERRA

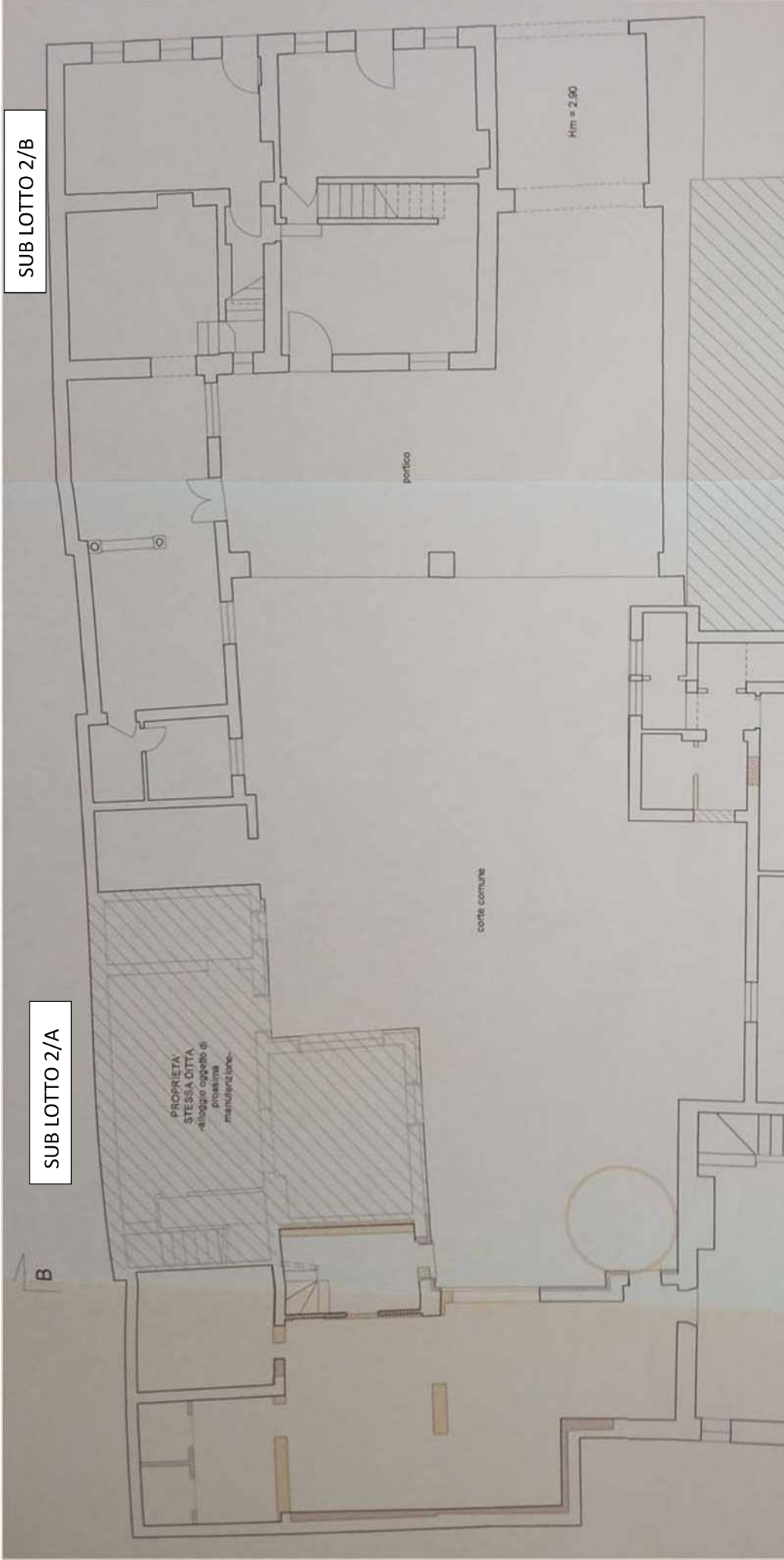
SUB LOTTO 2/B

SUB LOTTO 2/A



PAINO PRIMO

LOTTO 2 _ ESTRATTO TAVOLA DIA PE 44/2011



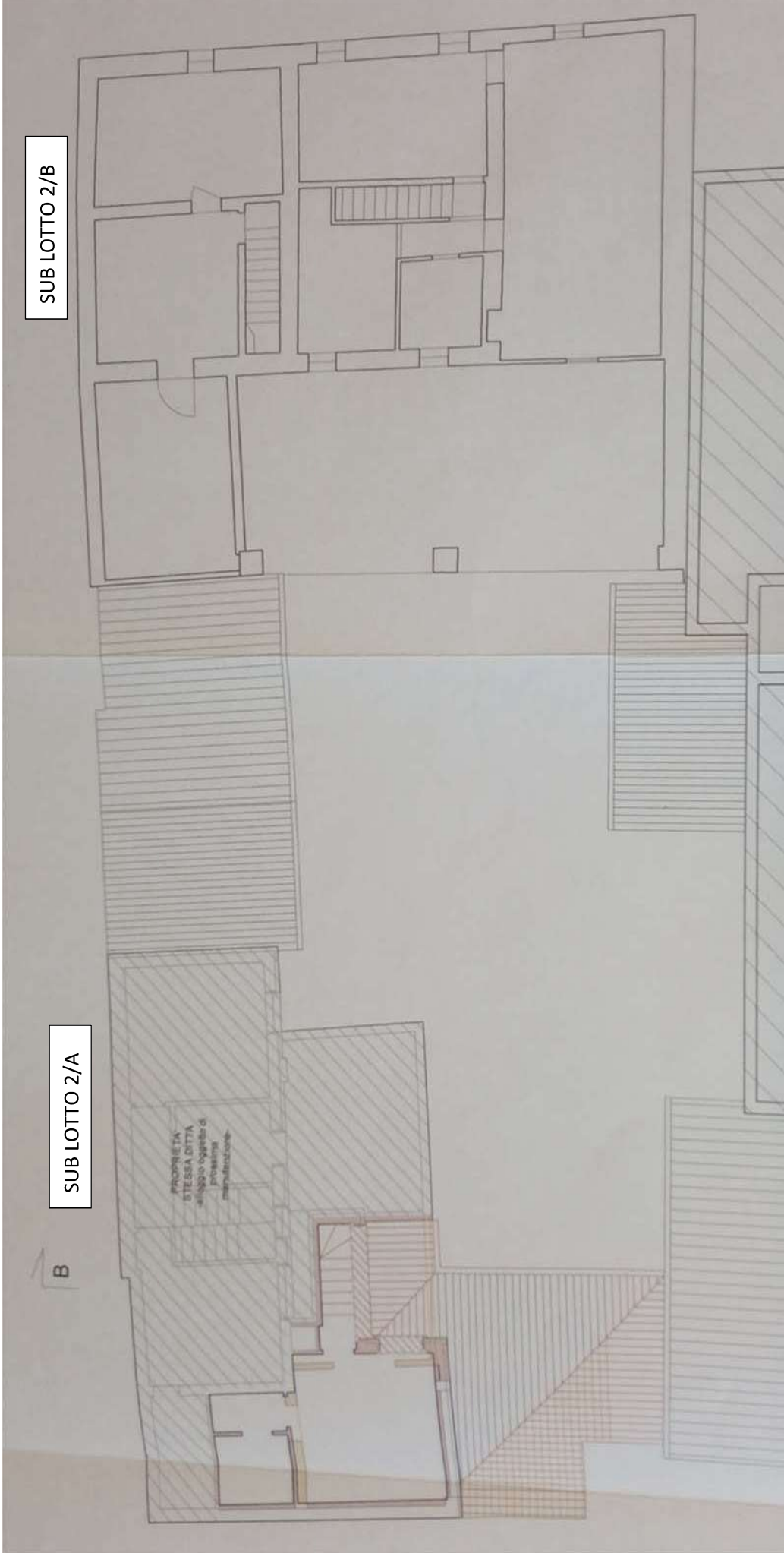
PAINO TERRA

SUB LOTTO 2/B

SUB LOTTO 2/A

B

PROPRIETA'
STESSA DITTA
allegro oggetto di
prossima
manifattura



PIANO PRIMO

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2023

ALLEGATO V.

SCHEDA ED ANALISI DI PROGETTO A TUTELA DEL CENTRO STORICO.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico comune di San Paolo (BS).



COMUNE DI [REDACTED]
SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA
DEL CENTRO STORICO

Scheda n. 56 D

Denominazione Casa di via [REDACTED] (angolo via [REDACTED])
Frazione Pederagnaga ([REDACTED])
Indirizzo Via [REDACTED] (angolo via [REDACTED])
Numero civico 2, 4, 6, 8 (Via [REDACTED]); 35 (via [REDACTED])



Ortofoto



Prospetto est, via [REDACTED] civ. [REDACTED]



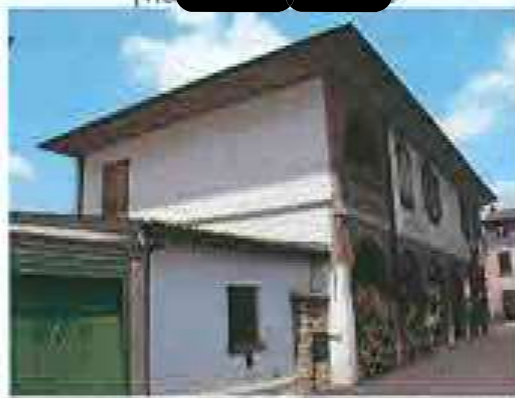
Prospetto nord, via [REDACTED] civ. [REDACTED]



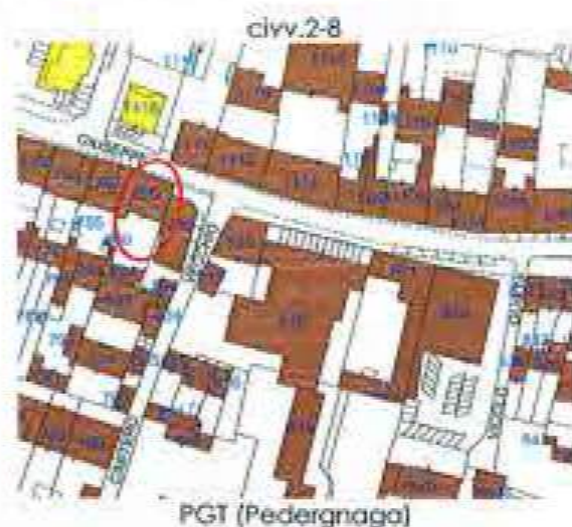
Foto d'insieme: angolo nord (via [REDACTED]) - est (via [REDACTED])



Prospetto est, via [REDACTED] civ. [REDACTED]



Prospetti est e sud, via [REDACTED] civ. [REDACTED]



1. Natura del bene

- Fabbricato
- Unità immobiliare
- Elemento architettonico
- Manufatto
- Giardino o parco
- Terreno

2. Caratteristiche generali

- Edificio principale
- Periferico

3. Proprietà

- Privata
- Pubblica
- Mista

4. Categoria

- economica
- popolare
- civile
- lusso

5. Tipologia architettonica

- Edificio a corte
- Blocco isolato
- Edificio a schiera
- Palazzo
- Cortile
- Giardino

6. Aree scoperte

- Verde privato
- Parcheggio
- Verde pubblico

7. Epoca storica

- compreso fra il 1500 e il 1700
- compreso fra il 1700 e il 1810 (parte di edificio su via Mazzini)
- compreso fra il 1810 e il 1852

- compreso fra il 1852 e il 1898
- compreso fra il 1898 e il 1950
- dal 1950 (parte di edificio che prosegue in via Cimitero Vecchio)

8. Valutazioni di interesse culturale

- Nessun vincolo
- Vincolo monumentale
- Vincolo paesistico
- Vincolo archeologico



Mappe storiche



Mappa napoleonica [redacted] - anno 1819



Mappa austriaca [redacted] - anno 1851



Mappa del Regno d'Italia [redacted] - anno 1895



Mappa catasto 1921 [redacted] - anno 1921

Stato di conservazione

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <p>1. Stato di conservazione e architettonico</p> <p><input type="checkbox"/> Integro
 <input checked="" type="checkbox"/> Poco alterato
 <input type="checkbox"/> Alterato
 <input type="checkbox"/> Molto alterato
 <input type="checkbox"/> Recente</p> | <p>2. Stato di conservazione materica</p> <p><input type="checkbox"/> Integro
 <input checked="" type="checkbox"/> Poco alterato
 <input type="checkbox"/> Alterato
 <input type="checkbox"/> Molto alterato
 <input type="checkbox"/> Recente</p> | <p>3. Rilevanza paesistica</p> <p><input type="checkbox"/> Negativo/contrastante
 <input type="checkbox"/> Neutro o senza rilievo
 <input checked="" type="checkbox"/> Complementare del paesaggio
 <input type="checkbox"/> Migliorativo del paesaggio
 <input type="checkbox"/> Caratterizzazione del paesaggio</p> | <p>4. Stato di coerenza-integrità tipologica</p> <p><input type="checkbox"/> Ripristinato
 <input type="checkbox"/> Integro
 <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente trasformato
 <input type="checkbox"/> Trasformato
 <input type="checkbox"/> Ampliato
 <input type="checkbox"/> Recente</p> |
| <p>5. Stato di dissesto strutturale</p> <p><input type="checkbox"/> Numerose lesioni (o passanti; o non passanti; o cavillature)</p> | <p>6. Presenza di sistemi/elementi strutturali</p> <p><input type="checkbox"/> Capichiave (o moderni; o premoderni)
 <input type="checkbox"/> Fasciature metalliche</p> | <p>7. Presenza di sistemi di smaltimento acque meteoriche</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Presenti (o a terra; o canalizzati)
 <input type="checkbox"/> Non presenti</p> | |



- Poche lesioni
(passanti; non passanti;
 cavillature)
- Lesioni non presenti
- Presidi antisismici
- Barbacani
- Elementi di riuso (specificare)
- Altro (campo libero)

8. Presenza di elementi architettonici e/o decorativi di pregio, interni o esterni

- Archi/volte
- Colonne/pilastrini
- Portali
- Portoni lignei
- Portici
- Coperture
- Infissi
- Inferriate
- Zoccolature
- Intonaco
- Tinteggiature
- Decorazioni pittoriche
- Affreschi
- Graffito
- Iscrizione
- Lapide
- Stemma
- Poggioli
- Abbaini
- Parapetti
- Murature
- Cornici di finestre (Pietra;
 Intonaco ■ Mattoni)
- Cornici marcapiano (Pietra; Intonaco)
- Cornice di gronda (Pietra;
 Intonaco; Legno)

9. Interventi

volumetrie

- Conservare lo schema di distribuzione dei fronti
- Ripristinare lo schema di distribuzione
- Conservare le quote di gronda
- Allineare le quote di gronda a quelle esistenti
- Contenere la dimensione dello sporto di gronda
- Nuovi sporti di gronda in legno o laterizio non in cemento
- Conservare le coperture a due falde
- Conservare o ripristinare la copertura dell'androne di accesso

sistemi di oscuramento

- Sostituire le tapparelle con persiane ai piani superiori
- Sostituire le tapparelle con scuri interni o a pacchetto a piano terra
- Inferriata esterna non sporgente oltre il profilo del muro
- Conservare inferriata esterna

impianti

- Spostamento degli impianti elettrici e televisivi sulla falda interna
- Riordino dell'impiantistica elettrica e telefonica sui fronti esterni
- Divieto di collocare i contatori e macchine di condizionamento sui fronti esterni
- Riordino dei contatori

finiture superficiali

- Rimozione delle zoccolature cementizie e apposte
- Rimozione di intonaci plastici e cementizi, e rivestimenti in marmette
- Divieto di apporre rivestimenti in finta pietra
- Rimozione di rivestimenti in finta pietra
- Divieto di apporre/rimozione di nuovi intonaci colorati sgargianti recenti

distribuzione aperture

- Allineamento delle aperture sui piani
- Ridurre la dimensione e ripristinare la forma delle aperture
- Ridimensionamento delle aperture carraie
- Portoncini di ingresso a disegno semplice in legno senza aperture vetrate

altro

- Pavimentazione dei cortili
- Sistemazione dei pluviali sui fronti
- Comignoli (nella sistemazione del tetto provvedere al ripristino con tipologia tradizionale)

L'edificio si trova su una preesistenza storica come denunciano alcuni elementi tipologici riscontrati nella struttura. Tuttavia l'edificio ha subito un intervento di ristrutturazione che ha



Università degli Studi di Brescia
Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio e Ambiente (DICATA)
Via Branze 43, 25123 Brescia
Cattedra di Restauro Architettonico, Responsabile Scientifico Prof. Gian Paolo Treccani

visto la conservazione delle murature esterne e la sostituzione di tutti gli altri elementi originali. Infatti la gronda e i solai sono in cemento, e sono state aperte ampie aperture sotto il portico, dove sono ospitati i negozi.

In caso di nuovo intervento sarebbe auspicabile il ripristino di una copertura in legno per quanto non originale ma che tuttavia contribuirebbe a inquadrare meglio l'immobile.

Compilazione

Scheda redatta da:

Barbara Scala

Data:

settembre 2010

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

ALLEGATO VI.

SCHEDE CATASTALI

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0290991 del 15/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]

Via [REDACTED]

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 16

Particella: 158

Subalterno: 22

Compilata da:
Tomasoni Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 2158

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

RIPOSTIGLIO
H = 2,53

RIPOSTIGLIO
H = 2,90

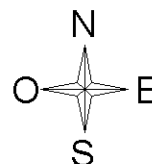
RIPOSTIGLIO
H = 2,45

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

H = 1,50

H colmo = 2,18

H colmo = 2,15



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0290997 del 15/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]

Via [REDACTED]

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 16

Particella: 158

Subalterno: 21

Compilata da:

Tomasoni Silvio

Iscritto all'albo:

Geometri

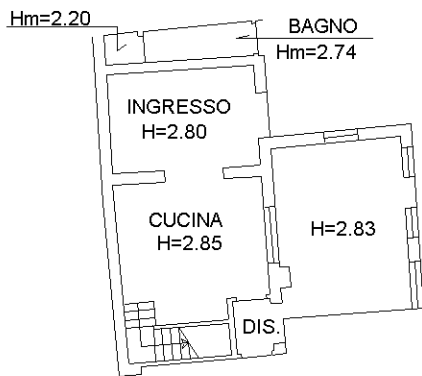
Prov. Brescia

N. 2158

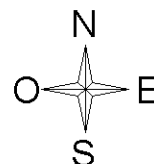
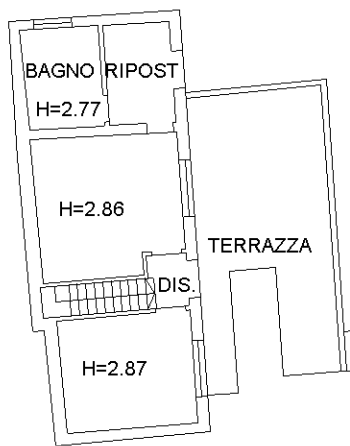
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0045432 del 10/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]

Via [REDACTED]

civ. 37

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 16

Particella: 158

Subalterno: 17

Compilata da:

Tomasoni Silvio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

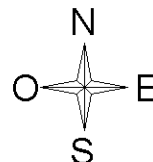
N. 2158

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

AUTORIMESSA
Hm = 2,93



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0045432 del 10/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]

Via [REDACTED]

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 16

Particella: 158

Subalterno: 15

Compilata da:
Tomasoni Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

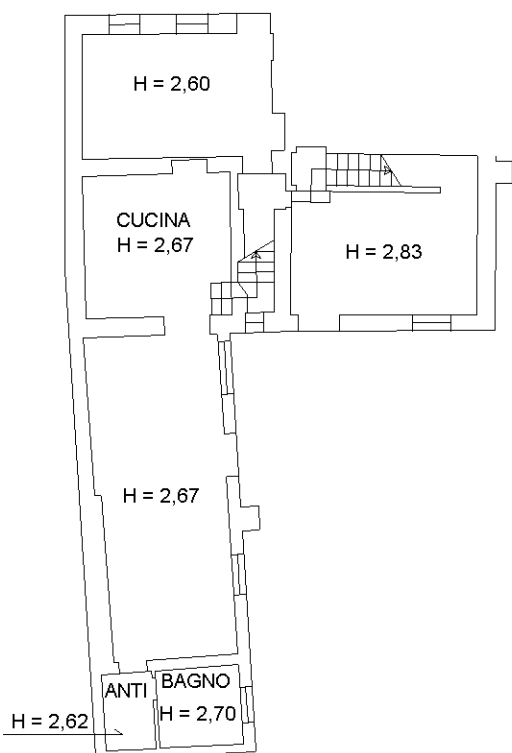
Prov. Brescia

N. 2158

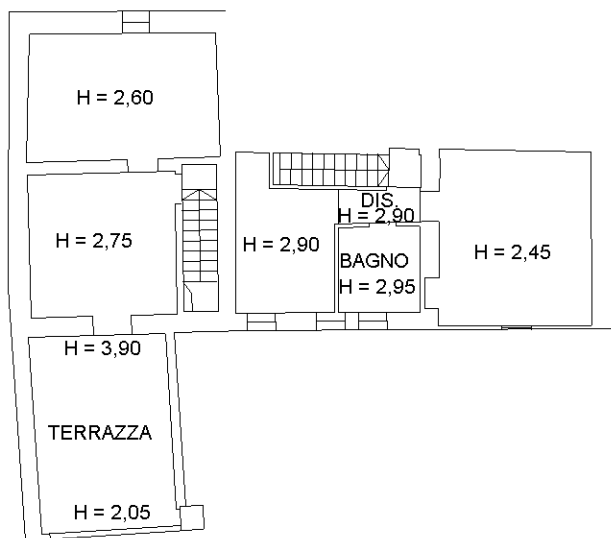
Scheda n. 1

Scala 1:200

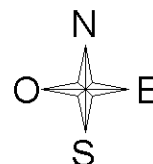
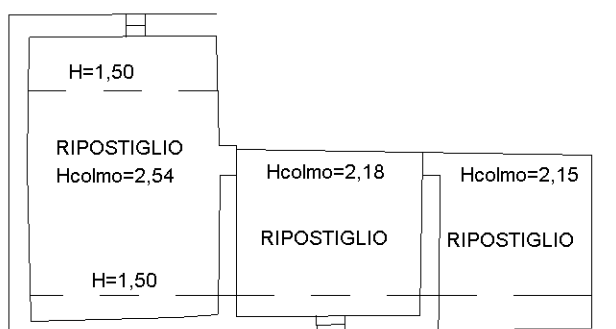
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2024 - Comune di [REDACTED] - Sez. urbana NCT - Foglio 16 - Particella 158 - Subalterno 15 - VIA [REDACTED] n. 41 Piano T-1 - 2

TRIBUNALE DI BRESCIA

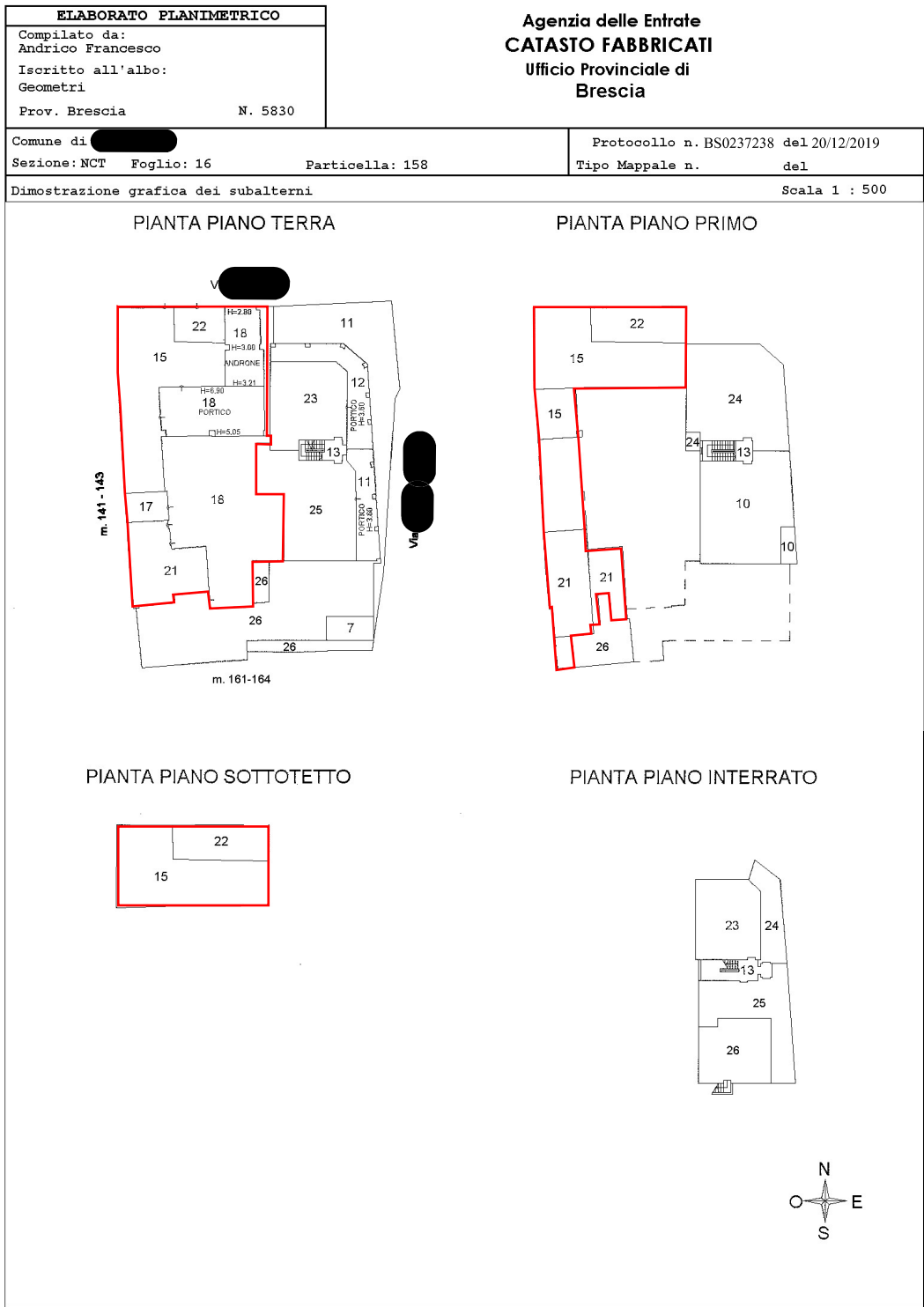
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2023

ALLEGATO VII.

ESTRATTI MAPPA ELABORATI PLANIMETRICI DI SUBALTERNAZIONE

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
	[REDACTED]	NCT	16	158		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	VIA [REDACTED]	8	T			AUTORIMESSA
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	VIA [REDACTED]	4	1			ABITAZIONE
11	VIA [REDACTED]		T			BCNC (CORTE-PORTICO) AI SUBB. 10-25-26.
12	via [REDACTED]		T			BCNC (PORTICO) AI SUBB. 23 E 24
13	VIA [REDACTED]	4	S1-T - 1			BCNC (VANO SCALA) AI SUBB. 10-23-24-25-26.
14						SOPPRESSO
15	via [REDACTED]	41	T-1 - 2			ABITAZIONE
16						SOPPRESSO
17	via [REDACTED]	37	T			AUTORIMESSA
18	via [REDACTED]	37	T			BCNC (ANDRONE-PORTICO-CORTE) COMUNE AI SUBB. 15-17-21-22.
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21	via [REDACTED]	37	T-1			ABITAZIONE
22	via [REDACTED]	39	T-1 - 2			RIPOSTIGLI
23	VIA [REDACTED]	2	S1-T			NEGOZIO
24	VIA [REDACTED]	4	S1-1			LABORATORIO
25	via [REDACTED]	6	T			UFFICIO
26	via [REDACTED]	6	T-1 - S1			NEGOZIO

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

ALLEGATO VIII.

VISURE CATASTALI

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED] (Codice [REDACTED]) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 16 Particella: 158 Sub.: 22

INTESTATO

1 [REDACTED]	[REDACTED] (1) Proprietà 1/1
--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	16	158	22			C/2	4	71 m ²	Totale: 65 m ²	Euro 88,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 6 Piano T-1 - 2										
Notifica		[REDACTED] Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune [REDACTED] - Foglio 16 - Particella 158

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	16	158	22			C/2	4	71 m ²		Euro 88,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2012 Pratica n. BS0213369 in atti dal 16/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29035.1/2012)
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 6 Piano T-1 - 2										
Notifica		[REDACTED] Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune [REDACTED] - Foglio 16 - Particella 158

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED] (Codice [REDACTED]) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 16 Particella: 158 Sub.: 21

INTESTATO

1 [REDACTED] (BS)	[REDACTED] (1) Proprietà I/1
-------------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	16	158	21			A/4	6	6,5 vani	Totale: 110 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 102 m ²	Euro 204,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 6 Piano I-I				Partita		Mod.58				
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune [REDACTED] - Foglio 16 - Particella 158

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	16	158	21			A/4	6	6,5 vani		Euro 204,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2012 Pratica n. BS0213369 in atti dal 16/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29035.1/2012)
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 6 Piano I-I				Partita		Mod.58				
Notifica												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED] (Codice [REDACTED]) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 16 Particella: 158 Sub.: 17

INTESTATO

1 [REDACTED]	[REDACTED] (1) Proprietà 1/1
--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	16	158	17			C/6	4	12 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 19,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. [REDACTED] Piano T				Partita		Mod.58				
Notifica		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune [REDACTED] - Foglio 16 - Particella 158

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	16	158	17			C/6	4	12 m ²		Euro 19,83	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2011 Pratica n. BS0094299 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 42699.1/2011)
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 37 Piano T				Partita		Mod.58				
Notifica		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune [REDACTED] - Foglio 16 - Particella 158

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED] (Codice [REDACTED]) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 16 Particella: 158 Sub.: 15

INTESTATO

1 [REDACTED]	(1) Proprietà I/1
--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	16	158	15			A/4	6	11 vani	Totale: 247 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 240 m ²	Euro 346,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. [REDACTED] Piano T-I - 2					Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune [REDACTED] - Foglio 16 - Particella 158

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	16	158	15			A/4	6	11 vani		Euro 346,54	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2011 Pratica n. BS0094297 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 42697.1/2011)
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 41 Piano T-I - 2										

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

ALLEGATO IX.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICO (Sub – Lotto 2/A)

Fonte dei dati _ Catasto Energetico CENED Lombardia



Dati proprietario

Nome e cognome [REDACTED]
 Ragione sociale [REDACTED]
 Indirizzo [REDACTED]
 N. civico [REDACTED]
 Comune [REDACTED]
 Provincia [REDACTED]
 C.A.P. [REDACTED]
 Codice fiscale / Partita IVA [REDACTED]
 Telefono [REDACTED]

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 17138-000050/14
 Registrato il 15/07/2014
 Valido fino al 15/07/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Barbara Montani**
 Numero di accreditamento 18153

Dati catastali

Comune catastale	Sezione	Foglio	16	Particella	158
Subalterni da a da a	da a	da a	da a	da a	
21					

Dati edificio

Provincia **BRESCIA**
 Comune [REDACTED]
 Indirizzo VIA [REDACTED]
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2410.0[Gg]**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **1961-1976**
 Superficie utile **186.80 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **342.64 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **762.40 [m³]**
 Rapporto S/V **0.45 [m³]**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

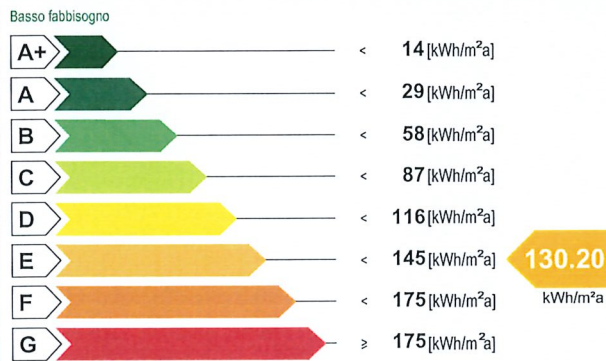
Mappa



Classe energetica - EP_H

Zona climatica

E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **59.56 [kWh/m²a]**

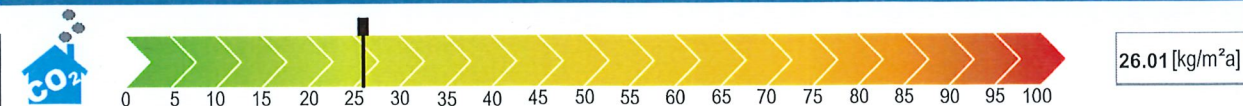
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co₂eq





Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator name and value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on system type, condensation, and fuel used.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni U, Risparmio EP, Priorità intervento, Classe energetica raggiunta, Riduzione CO2eq. Lists various energy-saving measures like insulation and boiler replacement.

Note

La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore Barbara Montani

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.



171380005014

15/07/2024

valido fino al