

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 70/2021

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 : **Dott. Gianluigi Canali.**

Curatore Fallimentare : **Dott. Michele Cattaneo.**

Studio Nassini & Associati.

Via Brozzoni n. 9, 25125 Brescia, Italy.

Office: +39 030.223262 - Fax: +39 030.224054

E-mail: cattaneo@studionassini.it - Web Site: www.studionassini.it

Fabbricato residenziale in Brescia posto all'interno del Villaggio Sereno, nella Traversa II, al civico n.110.

Alienazione della quota indivisa di 1/3, con diritto abitazione del coniuge superstite art.540 c.c. sull'intero.



Data dell'incarico: 19/06/2024

Data della valutazione: 06/09/2024

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: 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

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

LOTTO N. 01 di 01

Descrizione sintetica

Trattasi di villetta bifamiliare risalente a fine anni '60, collocata in un contesto a prevalente vocazione residenziale. L'unità immobiliare in esame è costituita al piano terra da ingresso, studio, disimpegno/vano scala, pranzo, cucina, ripostiglio oltre a lavanderia. Al piano primo si individuano tre camere da letto, un bagno oltre ad un balcone. Completano la proprietà due porticati e l'area esterna esclusiva adibita a giardino. Discreto lo stato conservativo del bene.

Localizzazione: Brescia, Villaggio Sereno, Traversa Seconda al civico n.110.

Identificativi catastali.

Abitazione in Brescia individuata al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 230, Sez. NCT, **mappale n. 2319 graffato con mappale n. 2321, sub. 1**, piano: T-1, Zona Censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, Superficie 170 m², Superficie escluse aree scoperte 147 m², R.C. Euro 460,94.

Quota oggetto di alienazione.

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il xx/xx/xx, codice fiscale Omissis;

per quota di **1/3** (un terzo) di **Proprietà**;per quota di **1/1** (un primo) di **Diritto di Abitazione** a favore del coniuge superstite previsto dall'art.540 c.c.

Riassunto dei valori stimati.

INTERO.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 250.000

QUOTA INDIVISA DELLA PROCEDURA 1/3 GRAVATA DA DIRITTO ABITAZIONE.

Più probabile valore di mercato della quota indivisa 1/3 con diritto abitazione 1/1 : € 45.000

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) della quota : € 37.000**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 215 ~**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'alienazione di una quota indivisa, la presenza del diritto di abitazione a favore del coniuge superstite, la contrazione del mercato immobiliare in generale, sono i principali fattori che limitano potenzialmente la commerciabilità del bene, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza di massima

Catastale:

☒ Si ☐ No se No, vedi pagina ____

Urbanistico – edilizia:

☒ Si ☐ No se No, vedi pagina ____

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 23-25

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 25-26

Assunzioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 30

Condizioni limitative:	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 30
Circostanze esterne o evidenze che possono influire sul valore del bene:	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 30
Rispetto dei fattori ESG	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina ____
Note informative per futuro acquirente	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 31

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni	☐ No ☒ Si	se Si vedi relazione notarile AII. 02
---	--	--

Si precisa che l'individuazione dei dati catastali e dei gravami (opponibili e non) derivano dalla relazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del Notaio Francesca Capaldo in Rovato - Brescia.



Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	5
-	Analisi del segmento di mercato	5
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
B.	SITUAZIONE CATASTALE	17
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	19
D.	STATO DI POSSESSO	21
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	22
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	23
-	Opponibili all'acquirente.....	23
-	Non opponibili all'acquirente	25
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	27
H.	OSSERVAZIONI FINALI	30
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	33
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	34
K.	ELENCO ALLEGATI	35



A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: zona urbana a sud della città, all'interno del quartiere denominato "Villaggio Sereno".



● Location subject

Fonte immagini <https://earth.google.com>

PARTICOLARI DEL CONTESTO URBANO



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.).





Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 143dccc2



Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame³:

☒ Residenziale
 ☐ Direzionale
 ☐ Commerciale
 ☐ Turistico – ricettivo
 ☐ Industriale
 ☐ Artigianale
☐ Terziario
 ☐ Sportiva
 ☐ Agricolo

Tipologia immobiliare⁴:

Fabbricato
 ☐ Nuovo⁵
☐ Ristrutturato⁶
☐ Seminuovo⁷
☒ Usato⁸
☐ Rustico⁹
 Indicare se il fabbricato è
 ☐ Indipendente
 ☐ In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

☐ Fabbricato singolo
 ☐ Fabbricato in linea
 ☒ Fabbricato schiera (di testa)
 ☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato tipico
 ☐ Fabbricato multipiano
 ☐ Fabbricato storico a corte

Dimensione:

☐ 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 (oligopolio, trattandosi di quota)
 ☐ Società
 ☐ Altro
 Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹¹:

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

Filtering¹⁷:

☒ Assente
 ☐ Down
 ☐ Up

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.⁴ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.⁵ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.⁶ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.⁷ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.⁸ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.⁹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.¹⁰ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.¹¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.¹² Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.¹³ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.¹⁴ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.¹⁵ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.¹⁶ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.¹⁷ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

☐ Espansione¹⁹

☒ Contrazione²⁰

☐ Recessione²¹

☐ Recupero²²

- Descrizione generali

Caratteristiche di massima del fabbricato²³:

Trattasi di abitazione in discrete condizioni manutentive, posta nella zona sud della città di Brescia, all'interno del quartiere denominato "Villaggio Sereno", costruito negli anni '60 secondo i principi dettati da Padre Ottorino Marcolini, quale fondatore della cooperativa "La Famiglia".

Il contesto è caratterizzato prevalentemente da abitazioni su due livelli fuori terra e qualche attività commerciale di vicinato, oltre che da spazi pubblici quali parchi, scuole, cinema, campi sportivi e centri culturali – religiosi.

Discreta l'accessibilità e sufficiente la presenza di parcheggi pubblici.

Il quartiere è servito da due autolinee: la 10 (Concesio Poncarale) e la 17 (Ospedale – Castel Mella).

Il fabbricato è presumibilmente realizzato da struttura in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, travi, cordoli, scale e balconi, con tamponamenti in muratura ed orizzontamenti per solai in latero-cemento.

Non è stato possibile ispezionare la tipologia e lo stato conservativo della copertura.

Il centro storico dista a circa 5 km: la percorrenza media in auto e con i mezzi pubblici è di circa 10 minuti.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵

Trattasi di civile abitazione bifamiliare, identificata come residenza tipo "R", sviluppata su due livelli.

Negli anni l'immobile è stato oggetto di diversi interventi edilizi di ampliamento ed ammodernamento.

Al pian terreno si individua l'ingresso/disimpegno con vano scala, il pranzo/soggiorno, la cucina abitabile, lo studio, un ripostiglio, una lavanderia e due porticati, oltre ad area esterna adibita a giardino.

Al piano primo si colloca il disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico ed un balcone.

Principali finiture:

- pareti perimetrali e soffitti intonacati (eccezione vano scala "perlinato");
- impianto elettrico tipo sottotraccia;
- pavimenti in ceramica e parquet nelle camere al piano primo;
- sanitari per wc, bidet, piatto doccia e lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi perimetrali in alluminio e legno, con vetro singolo ed avvolgibili in plastica;
- impianto riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Le finiture, in generale, trattandosi di abitazione in cooperativa, sono di tipo economico popolare, in discreto livello di manutenzione; le stesse risalgono, quasi esclusivamente, all'epoca di costruzione.

Nel 2015 sono state eseguite opere edili per la formazione dell'ingresso e dello studio al piano terra, unitamente alle opere di coibentazione esterne del locale cucina.

Si rilevano infiltrazioni localizzate all'intradosso del solaio PT, in corrispondenza del bagno al piano primo.

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

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

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

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

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

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

²⁴ Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del fallimento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione della sentenza o relazione notarile.

²⁵ Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.



Accesso al lotto²⁶

L'accesso pedonale e carroia avviene dalla Traversa Seconda, al civico n.110, del Villaggio Sereno in Brescia.

Confini²⁷ del bene oggetto di stima nel suo stato di fatto

- ☒ Nord: strada pubblica
- ☒ Sud: altra unità mappale 2320
- ☒ Est: altra unità mappale 2322
- ☒ Ovest: strada pubblica

**Planimetria²⁸ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina.**

²⁶Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

²⁷Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

²⁸Planimetria: 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 fatto²⁹.

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo.

ESTERNI



²⁹Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".



INTERNI

Piano terra

Cucina



Soggiorno



Lavanderia



Ripostiglio



Portico 1



Piano Primo

Vano scala



Camera giochi



Camera matrimoniale



Camera



Bagno



Balcone



Impianti – finiture



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti³⁰: all'atto del sopralluogo del 09.07.2024 non si rilevano gravi condizioni di pericolo, per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

³⁰Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.



Rilievo delle consistenze:	☒ Interno con rilevazioni cosiddette “a campione”
	☐ Esterno
	☒ Diretto in loco
	☒ Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale
Criterio di misurazione:	☒ Superficie Esterna Lorda (SEL) ³¹ .
	☐ Superficie Interna Lorda (SIL) ³² .
	☐ Superficie Interna Netta (SIN) ³³ .

Data sopralluoghi/ispezioni ³⁴(gg/mm/aa): 09/07/2024.

Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia, il referente del Curatore fallimentare.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva.

Descrizione		SEL	i.m.	Com.
Superficie principale ³⁵	_ abitazione PT e P1	m ² 157 ~	100%	157,00
Superfici secondarie ³⁶	_ portico	m ² 25 ~	30%	7,50
	_ balcone	m ² 4 ~	30%	1,20
Area esterna	giardino	m ² 165 ~	5%	8,25

Σ				173,95

Per lo sviluppo della superficie commerciale ragguagliata vedasi stima analitica MCA.

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

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

Nota

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

☒ No

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

Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³⁷ _ nessuna, trattandosi di immobile indipendente.

³¹Superficie 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).

³²Superficie 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).

³³Superficie 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).

³⁴Sopralluoghi 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.

³⁵Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁶Superfici 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.

³⁷Parti 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.



Caratteristiche quantitative e qualitative³⁸

☒ Livello di piano	Terra e primo		
☒ Ascensore	☐ Presente	☒ Assente	
☒ Bagni e/o servizi igienici	01 di cui età (stimata) di oltre 20 anni		
☒ Impianti in dotazione			
Riscaldamento	☒ Presente	☐ Assente	
Idrico - sanitario	☒ Presente	☐ Assente	
Condizionamento (parziale)	☒ Presente	☐ Assente	
Elettrico	☒ Presente	☐ Assente	
Allarme	☒ Presente	☐ Assente	
Fotovoltaico	☐ Presente	☒ Assente	
Videocitofono	☐ Presente	☒ Assente	
Videosorveglianza	☐ Presente	☒ Assente	
Domotica	☐ Presente	☒ Assente	
Geotermia	☐ Presente	☒ Assente	
☒ Manutenzione fabbricato ³⁹	☐ Minimo ⁴⁰	☒ Medio ⁴¹	☐ Massimo ⁴²
☒ Manutenzione unità immobiliare ⁴³	☐ Minimo ⁴⁴	☒ Medio ⁴⁵	☐ Massimo ⁴⁶
☒ Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁷	☐ Minimo ⁴⁸	☒ Medio ⁴⁹	☐ Massimo ⁵⁰
☒ Luminosità dell'immobile ⁵¹	☐ Minimo ⁵²	☒ Medio ⁵³	☐ Massimo ⁵⁴
☒ Panoramicità dell'immobile ⁵⁵	☒ Minimo ⁵⁶	☐ Medio ⁵⁷	☐ Massimo ⁵⁸

³⁸Caratteristiche 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.

³⁹Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁰Minimo: 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.

⁴¹Medio: 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).

⁴²Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴³Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁴Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁵Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁶Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁷Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁸Minimo: 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.

⁴⁹Medio: 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.

⁵⁰Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵¹Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵²Minimo: 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.

⁵³Medio: 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.

⁵⁴Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁵Panoramicità 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).

⁵⁶Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁷Medio: 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.

⁵⁸Massimo: 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.



☒ Funzionalità dell'immobile ⁵⁹	☐ Minimo ⁶⁰	☒ Medio ⁶¹	☐ Massimo ⁶²
☒ Finiture dell'immobile ⁶³	☐ Minimo ⁶⁴	☒ Medio ⁶⁵	☐ Massimo ⁶⁶
☐ Inquinamento (<u>giudizio visivo</u>) ⁶⁷			
Acustico	☐ Presente	☒ Assente	
Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente	

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.

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁸

Classe Energetica F_ da Attestato di certificazione energetica

Fabbisogno energetico 158,20 Kwh/m²a

Validità fino al 14/12/2025

⁵⁹ 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).

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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.

⁶² 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.

⁶³ 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)

⁶⁴ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁵ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ 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.

⁶⁸ 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 catastali⁶⁹

Abitazione ai piani terra e primo, avente una consistenza catastale complessiva di 8,5 (otto virgola cinque) vani, individuata all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di BRESCIA, con i seguenti dati:

Sezione NCT, foglio **230**, mappale **2319**, graffato al mappale **2321**, sub. **01**, nella Traversa Seconda del Villaggio Sereno, civico n. 110, piano Terra e 1^a, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, Rendita Catastale Euro 460,94.

Precisazioni catastali.

Gli attuali dati catastali derivano da variazione identificativi per allineamento mappe n. 210603.1/2024 del 27.06.2024, prot. n. BS0210603, con causale variazione identificativo; con la quale venivano variati i precedenti dati catastali:

- Sez. SNA, foglio 7, mappale 7391, Traversa Il Villaggio Sereno piano: T-1, z.c. 3, cat. A/3, cl. 4, vani 7, R.C. Euro 379,60; Sez. SNA, foglio 7, mappale 7392, sub. 1, graffata al precedente mappale.

Fonte: da relazione notarile ipo-catastale.

Indicare la documentazione visionata:

- ☒ Estratto di mappa.
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione.
- ☐ Elenco immobili.
- ☒ Visura storica catasto fabbricati.
- ☒ Scheda catastale.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aa):25/06/2024.

Giudizio di regolarità catastale⁷⁰ (di massima):

- ☒ Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi 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.

Eventuali difformità catastali rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento⁷¹ _ alla data della stesura della presente relazione tecnica, la sentenza di fallimento non risulta ancora trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II.

Tale incombenza è stata affidata direttamente dal curatore fallimentare ad altro soggetto specializzato.

⁶⁹ 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.

⁷⁰ Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁷¹ Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.



Individuazione delle difformità catastali rilevate

Nel caso di fabbricati rurali⁷² 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) _ non attinente.

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.

⁷²Fabbricati 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 01/09/1967⁷³

Dal verbale di assegnazione si desume che la costruzione è stata ultimata in data 24/02/1967.

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Provvedimenti autorizzativi forniti dall'archivio comunale.

☒ Licenza Edilizia n. 26086/66 P.G e 6037/66 UT del 24/11/1966, per la costruzione di n. 12 fabbricati tipo R (4^a lotto).

☒ DIA PG 32379/2004 del 30.07.2004, per rifacimento copertura eternit e lattoneria.

☒ SCIA prot. 151813 del 03.11.2015, per ristrutturazione manufatto condonato con parziale tamponamento del portico esistente e isolamento a cappotto pareti cucina al piano terra.

☒ SCIA prot. 0333111 del 29.02.2016, per realizzazione di contro-pareti in cartongesso coibentato, al fine di migliorare l'isolamento termico della camera posta all'ammezzato del piano primo.

Sanatorie.

☐ No.

☒ Se sì, specificare: Condonò edilizio per le quale è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria, PG 9207/86 del 07/04/1989 boll. 10811/86, per realizzazione tettoia ed ampliamento.

Certificato abitabilità

☐ Assente.

☒ Presente _ Agibilità n. 26086/66 Prot. Gen. e 6037/66 Prot. LL.PP. con decorrenza 24/02/1967, per la costruzione di n. 12 fabbricati tipo R (4^a lotto)

☒ Presente _ Agibilità n. 11318/2016 del 26/01/2016, per lavori autorizzati PG 151813/2015 e successive varianti.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 28/08/2024 primo accesso atti e 05/09/2024 secondo accesso.

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Brescia.

Destinazione d'uso dell'immobile⁷⁴

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

Nel caso di fabbricati rurali⁷⁵ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁷⁶ (di massima):

⁷³Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁷⁴Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

⁷⁵Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in caso di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁷⁶Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.



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

☐ Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁷ per le seguenti irregolarità: /

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

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

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'attuale proprietario e dal Comune di Brescia; 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 e di massima della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità.

⁷⁷Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁷⁸Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).



D. STATO DI POSSESSO

Indicare se, alla data della valutazione, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- ☐ Liberi
- ☒ Utilizzati dal debitore, in forza del diritto di abitazione del coniuge superstite previsto dall'art. 540 c.c.
- ☐ Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- ☐ Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo⁷⁹.
- ☐ Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁸⁰.

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

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

- ☐ A che titolo⁸¹ è occupato il bene:
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ Estremi registrazione:
- ☐ Oggetto del contratto:
- ☐ €/anno:
- ☐ Congruità del canone di locazione⁸²:
- ☐ 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*) alla sentenza di fallimento.
- ☐ Successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento.

Altri casi particolari.

- ☒ No
- ☐ Se sì, specificare: /

Data verifica c/o Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa):

Richiesta inoltrata a mezzo pec in data 27/06/2024.

Esito indagini: AGEDP-BS Registro Ufficiale numero 209949 del 24/07/2024.

Le interrogazioni effettuate telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, riferite alla società Fallita (dante causa – avente causa), relativamente al bene in esame, non hanno individuato preliminari, contratti di comodato e/o di locazione registrati (**Cfr. All. 03** esito delle indagini).

⁷⁹Occupato 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).

⁸⁰Occupato 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.

⁸¹Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁸²Più 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 titolarità⁸³ nel ventennio

Dalle informazioni desunte dalla certificazione notarile si apprende che attualmente l'immobile è intestato a:

1. Omissis, nata a Omissis il xx/xx/xx, c.f. Omissis; **per quota di 1/3 (un terzo).**

Suddetta quota risulta oggetto di procedura concorsuale.

2. La restante quota risulta attualmente intestata alle figlie, in particolare:

Omissis, nata a Omissis il xx/xx/xx, c.f. Omissis, per la quota di 2/6 (due sestì) di proprietà.

Omissis, nata a Omissis il xx/xx/xx, c.f. Omissis, per la quota di 2/6 (due sestì) di proprietà.

Il bene è gravato per la quota di 1/1 (un primo), da diritto di abitazione a favore del coniuge superstite.

Provenienza del bene.

Atto di assegnazione di immobili autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio T. PETROBONI, in data 28 giugno 1973, rep. n. 2122, depositato in atti del medesimo Notaio con verbale in data 28 giugno 1973, rep. n. 2137/520, registrato a Salò (BS) il 16 luglio 1973 al n. 1045 vol. 169, trascritto a Brescia il 23 luglio 1973 dai nn. 17702/14082 ai nn. 17423/14103.

Con suddetto atto il sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il giorno xx/xx/xx, aveva acquistato la piena proprietà dei beni in oggetto.

Ha fatto seguito successione legittima in morte di Omissis, apertasi in data xx/xx/xx a Brescia, luogo del suo ultimo domicilio (denuncia di successione presentata a Brescia in data 5 settembre 2023 al n. 384984, vol. 88888).

Al defunto sono succeduti:

a) il coniuge Omissis - per quota di 1/3 (un terzo), oltre al diritto di uso e abitazione a favore del coniuge superstite previsto dall'art.540 c.c.

b) alle figlie Omissis e Omissis, anch'esse chiamate all'eredità per quota di 1/3 (un terzo) ciascuna.

Non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte delle figlie.

Risulta trascritto a Brescia in data 14 giugno 2024 ai nn. 26816/18779, atto di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario da parte del coniuge Omissis, in virtù dell'atto Notaio Francesca Capaldo in data 4 giugno 2024, rep. n. 12224/8989, regi-strato a Brescia il 12 giugno 2024 al n. 28284 serie 1T.

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

⁸³Titolarità: 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 fallimentare 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'acquirente⁸⁴

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 opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito specificato.

Diritti reali⁸⁵

La liquidazione giudiziale colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento).

- ☐ No
☐ Se sì, specificare se:
- ☐ usufrutto;
 - ☐ nuda proprietà;
 - ☒ **quota: 1/3 indivisa**
 - ☐ superficie;
 - ☐ enfiteusi;
 - ☐ uso;
 - ☒ **diritto abitazione: quota 1/1**
 - ☐ assegnazione;
 - ☒ **fondo patrimoniale.**

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

NOTA

In seguito alla successione legittima in morte di Omissis, apertasi in data xx/xx/xx a Brescia, luogo del suo ultimo domicilio (denuncia di successione presentata a Brescia in data 5 settembre 2023 al n. 384984, vol. 88888), al defunto sono succeduti il coniuge Omissis - per **quota di 1/3** (un terzo), con **diritto di uso e abitazione a favore del coniuge superstite previsto dall'art.540 c.c.** e per la restante quota di 2/3 alle figlie Omissis e Omissis, presumibilmente in comunione ereditaria.

Dalla certificazione notarile si apprende che il bene in oggetto era stato a suo tempo conferito in **fondo patrimoniale**, ai sensi e per gli effetti degli artt. 167 ss c.c., in virtù dell'atto ricevuto dal Notaio Enrico LERA di Brescia in data 13 marzo 2002, rep. n. 16211/2933, registrato a Brescia il 26 marzo 2002 al n. 1845 serie 1, trascritto a Brescia il 29 marzo 2002 ai nn. 13868/8750.

Altre forme di diritti e pesi

- ☐ No
☐ Se sì, specificare se:
- ☐ diritti a favore di terzi;
 - ☐ diritti demaniali;
 - ☐ diritti di superficie;
 - ☐ prelazione;
 - ☐ censo;
 - ☐ livello;
 - ☐ uso civico.

⁸⁴Formalità, 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.

⁸⁵Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.



Indicare se vi è stata affrancazione ☐ No ☐ Se sì, cosa:

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Servitù

☐ No

☒ Sì

Dalla certificazione notarile si apprende che erano state costituite a suo tempo:

- servitù a favore della SNAM, costituita in virtù dell'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio MAZZOLA in data 11 giugno 1964 e 1° luglio 1964, rep. n. 95135e 95174, registrato a Brescia l'11 luglio 1964 al n. 1323, trascritto a Brescia il 16 luglio 1964 ai nn. 11757/9026, a carico di parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto;

- servitù di elettrodotto, costituita a favore dell'ENEL in virtù dell'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio BETTONI in data 15 marzo 1965, rep. n. 15211, registrato a Brescia il 25 marzo 1965 al n. 8996, trascritto a Brescia l'1° aprile 1965 ai nn. 5990/4411, a carico di parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto;

- servitù di elettrodotto, trascritta a Brescia il 9 marzo 1959 ai nn. 3246/2369 e servitù trascritta a Brescia il 3 agosto 1966 ai nn. 13284/9517, a carico di parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto.

Nota di carattere generale.

Essendo il lotto in esame una porzione di edificio adiacente ad un'altra 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 pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici trascritti.

☐ No

☐ Se sì, specificare se

☐ storico - artistico – architettonici;

☐ paesaggistico-ambientale (D.lgs 42/2004);

☐ archeologici;

☐ urbanistici;

☐ amministrativi;

☐ incidenti sulla attitudine edificatoria;

☐ vincoli di pertinenzialità.

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Domande giudiziarie.

☐ No.

☐ Se sì, specificare.

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:

☐ No

☐ Se sì, specificare

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.



Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

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

NOTA

Dalla certificazione notarile si apprende che l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto risulta interessata dalle convenzioni urbanistiche tra la Cooperativa assegnante "Famiglia Serena Seconda - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", con sede in Brescia, ed il Comune di Brescia, contenenti la disciplina degli obblighi ed oneri nei confronti dell'indicato Comune, connessi alla prospettata attività di edificazione, stipulate in virtù degli atti ricevuti dal Notaio LECHI in data:

- 22 luglio 1965, rep. n. 8885/4576, trascritto a Brescia il 23 agosto 1965 ai nn. 14214/10357;
- 20 settembre 1966, rep. n. 10730/5319, trascritto a Brescia il 18 ottobre 1966 ai nn. 16975/12106;
- 18 ottobre 1966, rep. n. 10850/5385, trascritto a Brescia il 17 novembre 1966 ai nn. 18894/13456;
- 25 novembre 1968, rep. n. 14232/7156, trascritto a Brescia il 7 gennaio 1969 ai nn. 274/216.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁸⁶):

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

Vincoli di natura condominiale

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

- Non opponibili all'acquirente⁸⁷

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 in data 24.12.2013 ai nn. 43134/7418, per la complessiva somma di euro 150.000 (centocinquantamila), a favore di Omissis - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Omissis, c.f. Omissis, domicilio ipotecario eletto in Omissis (BS); contro Omissis, sopra generalizzato; a garanzia di mutuo fondiario di euro 75.000 (settantacinquemila) di cui all'atto per me notaio in data 18.12.2013, rep. n. 1712/1291, debitamente registrato.

⁸⁶ 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'inizio, 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.

⁸⁷ Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.



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

☒ No ☐ Sì (vedi paragrafo "storia catastale")

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

☒ No ☐ Sì (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia")

☐ Altre formalità che saranno cancellate (specificare): non attinente



G. VALORE DEL BENE E COSTI

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 mercato⁸⁸

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁸⁹.

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

Metodo del confronto⁹⁰

☒ Market Comparison Approach (MCA)⁹¹ _ **calcolo valore intera proprietà, libera da gravami.**

☐ MCA + Sistema di Stima⁹²

☐ Sistema di ripartizione⁹³

⁸⁸Il 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”.

⁸⁹Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹⁰Metodo 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.

⁹¹Il 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.

⁹²Sistema 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.).

⁹³Sistema 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.



Metodo finanziario⁹⁴☐ Capitalizzazione diretta⁹⁵☒ Capitalizzazione finanziaria⁹⁶ _ **calcolo del diritto reale di godimento (abitazione coniuge superstite).**☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁹⁷Metodo dei costi☐ Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁹⁸

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata.

Tutto il campione dei dati osservati è ascrivibile a recenti/reali compravendite di villette usate, realizzate nel medesimo periodo e localizzate presso il Villaggio Sereno.

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e gli stessi differenziano rispetto al subject per consistenze superficiali (principali, secondarie annesse – collegate), stato manutentivo, n. dei servizi, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁹⁹ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione in Brescia, Traversa Seconda n. 110, c/o il Villaggio Sereno, di cui al **Foglio 230**, Sez. NCT, **mappale n. 2319 graffato con mappale n. 2321, sub. 1**, si quantifica:

PER INTERO 1/1 : € 250.000

QUOTA INDIVISA di 1/3, gravata da diritto abitazione 1/1 oggetto di procedura : € 45.000

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva¹⁰⁰ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa), dell'asset immobiliare in Brescia, Traversa Seconda n. 110 c/o il Villaggio Sereno, di cui al **Foglio 230**, Sez. NCT, **mappale n. 2319 graffato con mappale n. 2321, sub. 1**, si quantifica:

QUOTA INDIVISA di 1/3, gravata da diritto abitazione 1/1 oggetto di procedura : € 37.000

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

QUOTA INDIVISA di 1/3, gravata da diritto abitazione 1/1 : ~ 215 €/m²

⁹⁴Metodo 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.

⁹⁵Capitalizzazione 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.

⁹⁶Il 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.

⁹⁷Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁹⁸Metodo 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.

⁹⁹Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

¹⁰⁰Sulla 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.



Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰¹ (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)

¹⁰¹Migliore 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

Assunzioni¹⁰²

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 limitative¹⁰³

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 "stagnazione" 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.

Eventuali circostanze esterne o evenienze che possano influire sul valore del bene e sul grado di certezza della valutazione.

NEL BREVE TERMINE.

Le circostanze che possono attualmente incidere/influenzare il valore dei cespiti sono le seguenti:

A) condizioni intrinseche:

- alienazione della quota indivisa di 1/3;
- la presenza del diritto di abitazione del coniuge superstite;
- vetustà del cespite.

B) condizioni generali estrinseche:

- stock di beni immobili simili attualmente in vendita;
- incertezza macro-economica generale internazionale, dovuta anche all'instabilità geo-politica;
- elevata inflazione;
- livello dei tassi di interesse necessari all'accesso al credito.

La reiterazione nel tempo di queste criticità potrebbero determinare una riduzione del potere di acquisto ed una potenziale diminuzione del livello della domanda, con conseguente contrazione del settore immobiliare.

¹⁰²Assunzioni: 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.

¹⁰³Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.



NEL MEDIO LUNGO PERIODO.

Il cespite in esame, in termini di valore di sostenibilità a lungo termine (LTSV¹⁰⁴), potrebbe risultare penalizzato per la **mancata rispondenza** ai **fattori ESG**, in particolare:

- il *driver* ambiente (E_ *Environmental*): ricomprende le azioni e le politiche per gestire le questioni ambientali, come l'uso razionale delle risorse, l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni di gas serra, la gestione circolare dei materiali, la tutela della biodiversità e la riduzione verso l'esposizione dei rischi naturali, in particolare di resilienza sismica;
- il *driver* sociale (S_ *Social*): include di fatto temi come la diversità e l'inclusione, la parità di genere, la qualità dell'ambiente di lavoro, la sicurezza dei prodotti, i diritti umani e le relazioni con le comunità.
- il *driver* di governance (G_ *Governance*): riguarda più astrattamente i principi di etica, trasparenza, responsabilità, gestione dei rischi, etc.

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, il riordino e l'eventuale rimpossesso del bene, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
4. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
5. I beni vengono venduti con la regola del "*visto e piaciuto*", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
6. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
7. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.
8. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia 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.

¹⁰⁴ Long Term Sustainable Value _ Valore economico determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'asset, in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle performance attese nel lungo periodo valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale dell'immobile; (c) dei rischi direttamente connessi ai fattori ambientali, sociali e di governance, inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e degli eventuali usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento."



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, il valore del 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*" e/o "*valore di fusione*", etc.

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo, ovvero dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dall'espansione in nuovi mercati e settori, 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 RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. Matteo Negri, in qualità di valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare in data 29/12/2021, 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

Data della valutazione: 06/09/2024

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: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

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

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021



J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2020.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2017.
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.



K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione ¹⁰⁵

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Verifica stato occupazionale.
4. Copia provvedimenti autorizzativi.
5. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
6. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
7. Scheda catastale.
8. Copia estratto di mappa.
9. Visura storica per immobile.
10. Attestato Certificazione Energetica.

¹⁰⁵ Documentazione: 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 SPEC. IMPRESA
FALLIMENTO 70/2021

ALLEGATO I. ANALISI ESTIMATIVA



ESAME DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO ED IMMOBILIARE DEL COMUNE IN ESAME.

Fonte informazioni _ portale Borsino immobiliare.

1- ANALISI MACRODATI: INFORMAZIONI SOCIO-ECONOMICHE INTERO COMUNE DI BRESCIA.

Dati sociali.

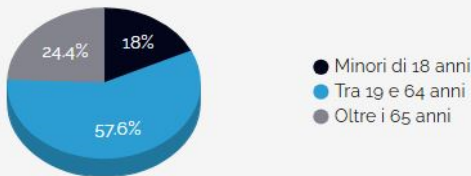
Numero abitanti 2023	195.906
Numero abitanti 2018	196.745
Andamento demografico 2018-2023	Leggera contrazione (0%)

Famiglie.

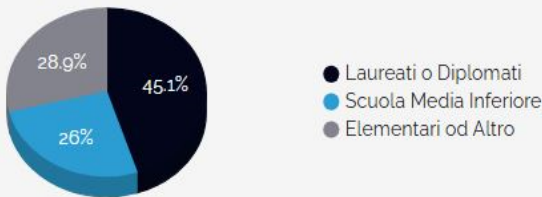
Numero Famiglie	95.356
Dimensione nuclei familiari	Medio piccoli (1,99 componenti)

Anzianità ed istruzione.

Fasce età abitanti nel Comune



Livello istruzione nel Comune



Redditi e occupazione.

Tipo & Livello redditi	
Prevalenza redditi	Misti
Livello redditi	Alto
⚠ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	
Reddito medio annuo	23.343 €/annuo
Incidenza redditi pensioni	Media (36,8% del totale redditi)
Tipo & Livello redditi	
Livello pendolarismo	Basso (10,9% della popolazione)
Livello occupazione	
Livello disoccupazione	Medio bassa
Percentuale disoccupati	7,6% della popolazione
⚠ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.	

SUMMARY.

Dati socio-economici Brescia	
👤 Abitanti	195906
📈 Andamento demografico	Leggera Contrazione
👴 Livello anzianità popolazione	Medio Alto
💰 Livello redditi	Alto
🏠 Prevalenza redditi	Misti



2- ANALISI MACRODATI: INFORMAZIONI TERRITORIO E URBANIZZAZIONE INTERO COMUNE DI BRESCIA.

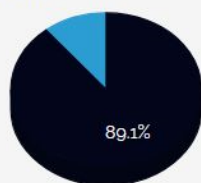
- Territorio comunale.**

Ubicazione comune	Polo di attrazione urbana
Estensione territoriale	Grande (90,3 kmq)
Altezza media	Pianura (149 mt. slm)
Rischio sismico	Medio
Zona climatica	E

- Dati relativi all'urbanizzazione comunale.**

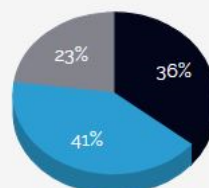
Numero edifici	18.427
Grado di urbanizzazione	Molto alto (204 fabbricati/kmq)
<i>Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.</i>	
Densità abitativa	Molto alta (2.175 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Bassissima (0,51% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Media (10,81% dello stock)

Destinazioni uso edifici



● Edifici Residenziali
● Produttivi & Commerciali

Epoca costruzione edifici



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

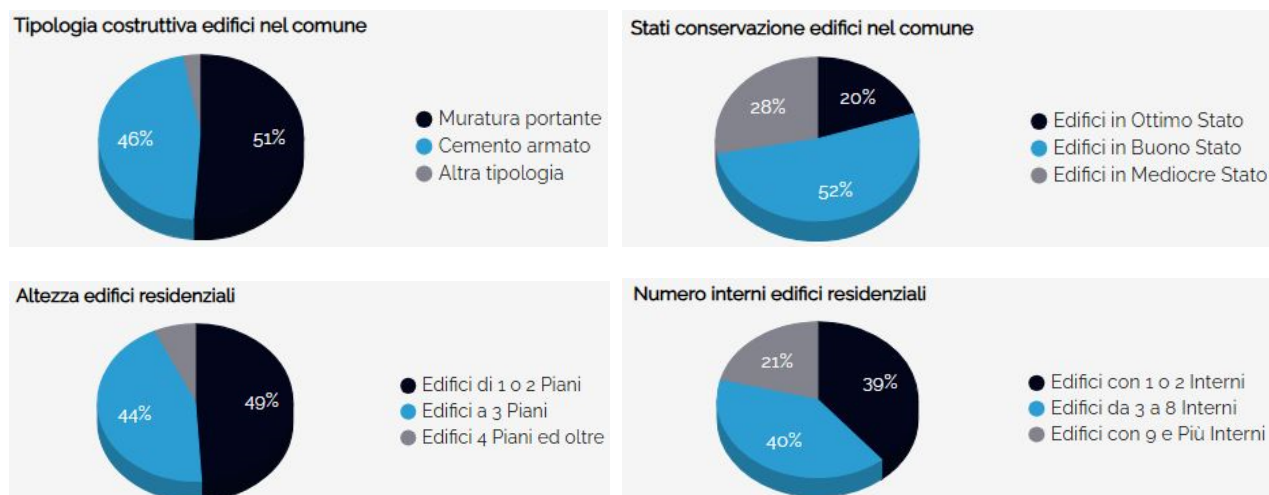
- Dati relativi all'urbanizzazione residenziale.**

Numero edifici	18.427
Grado di urbanizzazione	Molto alto (204 fabbricati/kmq)
<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.</i>	
Densità abitativa	Molto alta (2.175 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Bassissima (0,51% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Media (10,81% dello stock)

Numero abitazioni	98.638
Incidenza abitazione vuote o 2°case	Bassa (14,67%)
<i>Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione</i>	
Densità costruttiva edifici residenziali	Medio alta (7,33 abitazioni per edificio)
Dimensione abitazione media	Piccola (83 mq)
Abitazioni di proprietà	62,47% dello stock - (Media nazionale 77%)
<i>La percentuale di abitazioni di proprietà indica la propensione all'acquisto od alla locazione della popolazione residente nel territorio.</i>	
Disponibilità abitazioni per abitante	Alta (0,88 abitazioni per abitante)
<i>Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.</i>	



Caratteristiche tipologiche del compendio immobiliare comunale.



SUMMARY.

Territorio & Urbanizzazione Brescia	
📍 Grado di urbanizzazione	Molto Alto
🏠 Numero edifici	18427
🏢 Incidenza edifici non resid.	Media
🏠 M² abitazione media	83
🏠 Incid. abitaz. vuote/2° case	Bassa



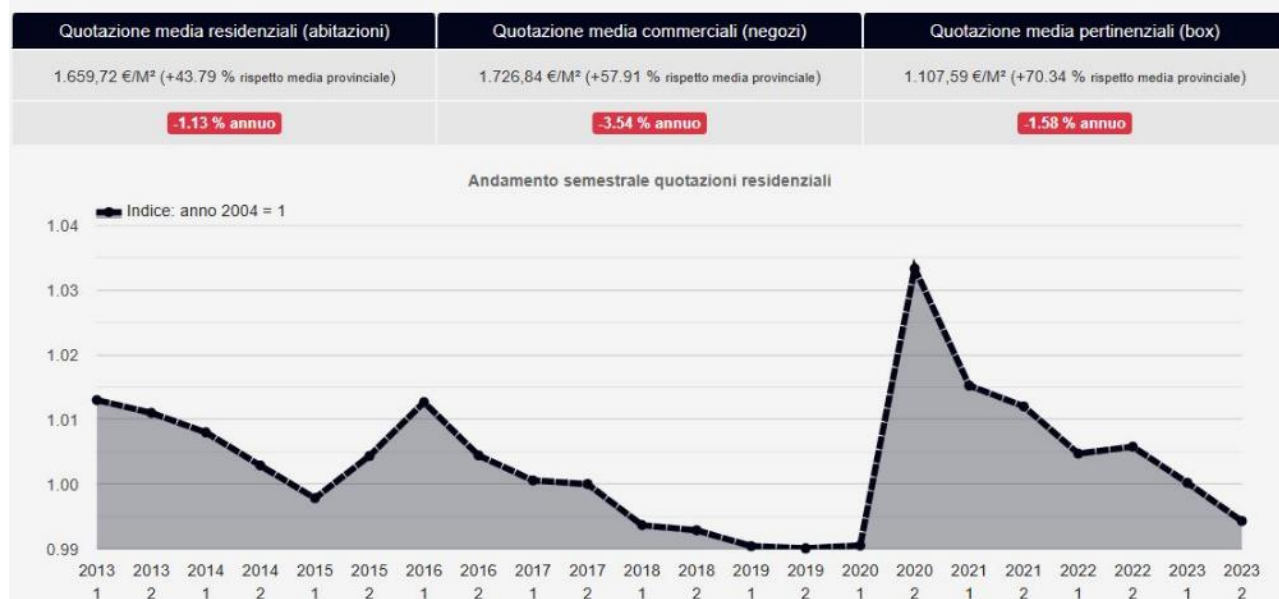
3- ANALISI MACRODATI: ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE INTERO COMUNE DI BRESCIA.

▪ Dinamicità del mercato immobiliare

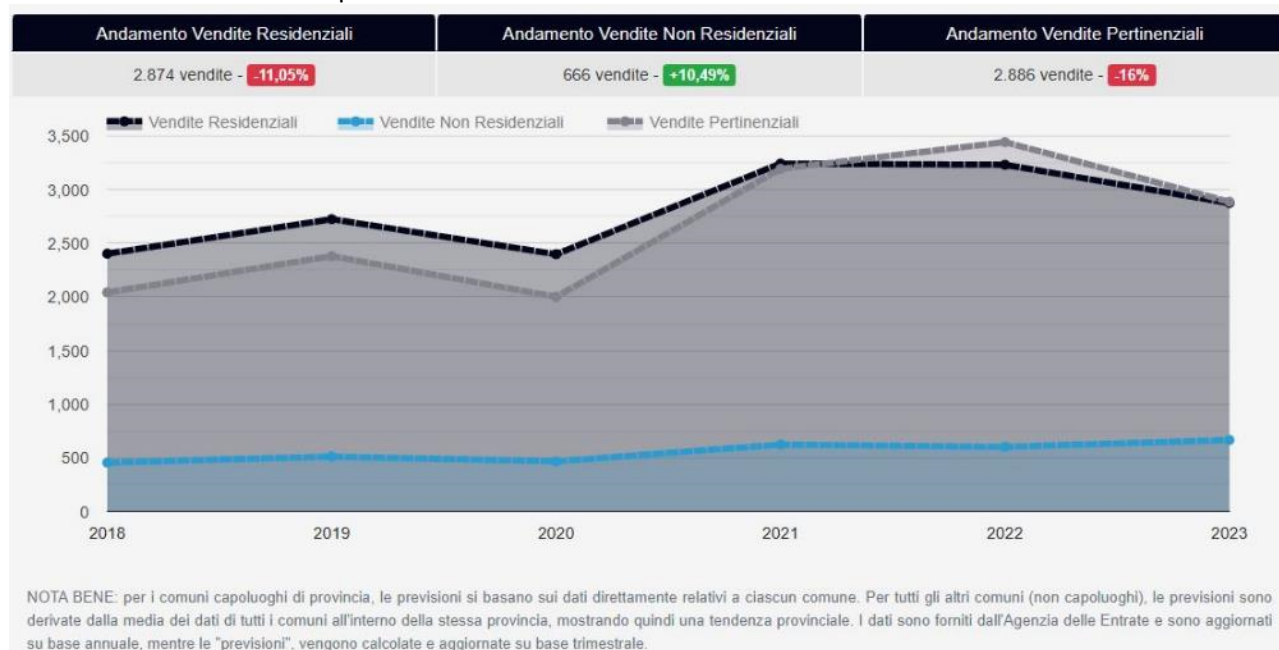
**Medio alta** (Vendute il 2,59 % di 98.638 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

▪ Andamento quotazioni



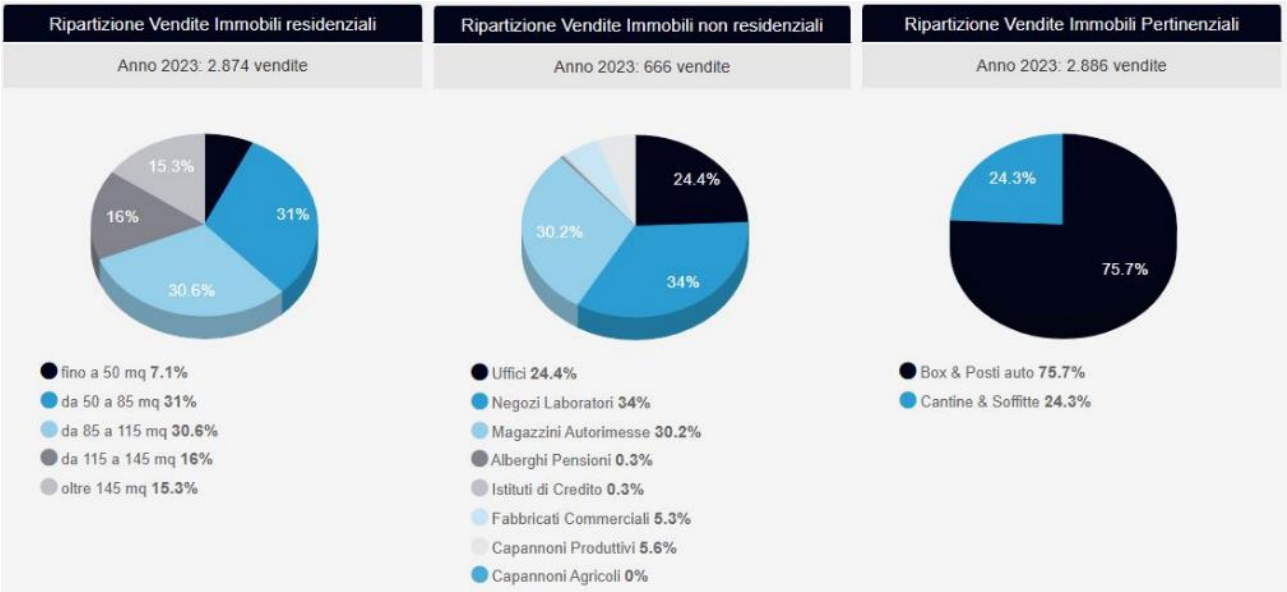
▪ Andamento annuo compravendite



▪ Storico delle compravendite immobili residenziali

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	203	892	881	461	439	2.876
2022	221	978	1.004	509	518	3.230
2021	194	1.015	982	541	511	3.243
2020	170	723	723	402	379	2.397
2019	194	830	817	456	427	2.724
2018	181	697	741	430	353	2.402
Media	193	855	858	466	437	2.812

▪ Ripartizione delle compravendite immobili



▪ Storico delle compravendite box auto, cantine/soffitte

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2023	2.185	701	2.886
2022	2.561	882	3.443
2021	2.580	613	3.193
2020	1.760	239	1.999
2019	2.172	209	2.381
2018	1.889	152	2.041
Media	2.191	466	2.657

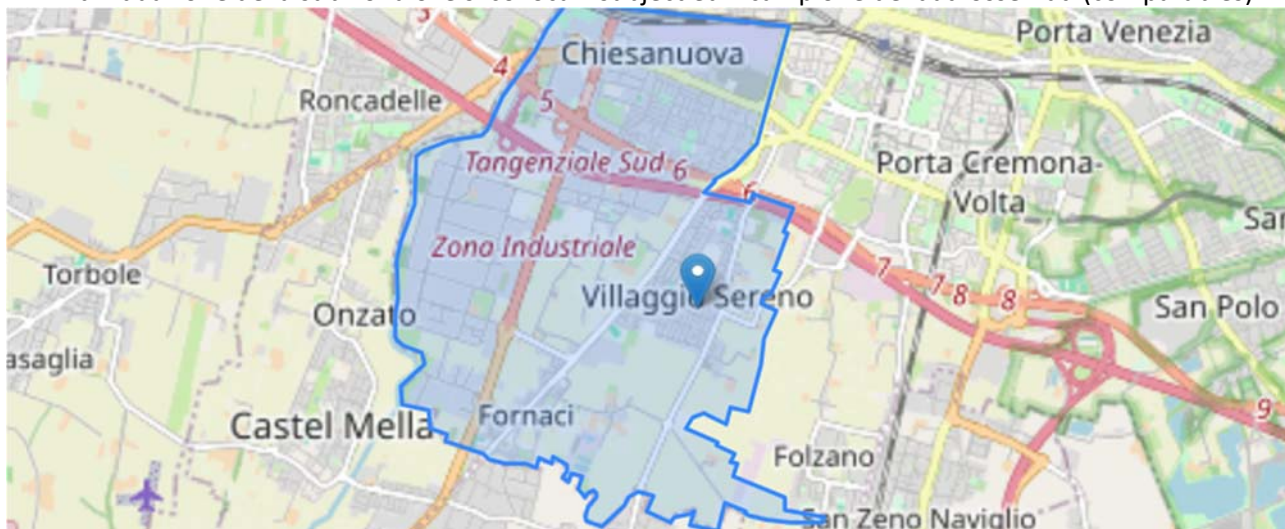
▪ SUMMARY.

🔄 Dinamicità di mercato	Medio Alta
% Percentuale abitazioni vendute	2.59 %
🏠 N° vendite residenziali	2874
🏢 N° vendite non residenziali	666
🚗 N° vendite pertinenti	2886



4- ANALISI MACRODATI: ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SUB ZONA SUBJECT.

- Individuazione della sub-zona ove si colloca il subject ed il campione dei dati osservati (comparables).



Circoscrizione Quinta

Zona ► Folzano, Fornaci, San Zeno

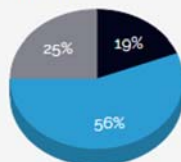
Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	Circoscrizione
Periferia	Abitazioni civili	6.757 (11,55% dello stock comunale)	Circoscrizione Quinta
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)	
-21,7% (rispetto media comunale)	-34,17% (rispetto media comunale)	-30,96% (rispetto media comunale)	

- Popolazione

POPOLAZIONE ► Brescia ► Circoscrizione Circoscrizione Quinta

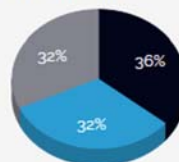
N° abitanti	15.086 (7.264 Famiglie)
Dimensione nuclei familiari	Medio Piccoli (2,08 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Medio Alto (25% Oltre 65 Anni)
Livello istruzione	Nella Media (36,0% Diplomatici O Laureati)
Livello disoccupazione	Medio Bassa (6,2% Disoccupati)
Percentuale abitanti stranieri	15,5 %

Fasce età abitanti di Zona



● Minori di 18 anni
● Tra 19 e 64 anni
● Oltre i 65 anni

Livello istruzione di Zona



● Laureati o Diplomatici
● Scuola Media Inferiore
● Elementari od Altro



Tipo di urbanizzazione



Stock residenziale.



Quotazioni immobiliari della zona (non probatorie).

Abitazioni in stabili 1ª Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.304	Quotazione Media 1.468	Quotazione Massima 1.632
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 1.144	Quotazione Media 1.287	Quotazione Massima 1.430
Abitazioni in stabili 2ª Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 853	Quotazione Media 926	Quotazione Massima 998
Ville e Villini	Quotazione Minima 1.087	Quotazione Media 1.295	Quotazione Massima 1.503

Andamento quotazioni di zona



RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE – ANALISI DEI MICRODATI.**5- OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DEI DATI.**

A seguire si identifica il campione dei dati immobiliari impiegati nella stima e le rispettive fonti.
Per dare maggiore affidabilità alla stima, i comparabili fanno riferimento a recenti e reali compravendite in libero mercato, di abitazioni usate, indipendenti, inserite nel medesimo contesto edilizio del subject (Villaggio Sereno).

REALI COMPRAVENDITE.

Fonte dei dati _ Conservatoria dei RR.II. di Brescia

ID	FONTE	Notaio	DATA	REP	RAC	Prezzo (€)
A	Compravendita	Dott. C. Zichichi	04/04/2023	114392	28203	160.000
B	Compravendita	Dott. A. Magnocavallo	06/10/2021	4845	3354	260.000
C	Compravendita	Dott. G. Cisotto	23/05/2022	137.436	25.917	243.000

Considerazioni tecniche.

Il campione dei dati osservati ed il *subject* differiscono principalmente per:

- la data (ex post pandemia da Covid 19);
- le consistenze superficiali principali;
- le consistenze superficiali secondarie (annesse e collegate);
- il livello manutentivo;
- il numero dei servizi igienici.

PRINCIPALI FATTORI ESTIMATIVI INDIVIDUATI.

Indice variazione del mercato (prezzi)	1%
Indice mercantili	
Abitazione	100%
Portico	30%
Autorimessa	50%
Cantina	25%
Giardino	5%



1. ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

TABELLA n°1: TABELLA DEI DATI					
		immobile A (1)	immobile B (2)	immobile C (4)	SUBJECT
fonte dato		compravendita	compravendita	compravendita	0
prezzo (PRZ)		€ 160.000,00	€ 260.000,00	€ 243.000,00	
margine di trattativa (sconto %)		0,00%	0,00%	0,00%	
prezzo (PRZ)		€ 160.000,00	€ 260.000,00	€ 243.000,00	
data (DAT)	num. mesi	2	32	1	0
sup.principale (SUP)	mq.SEL (superficie esterna lorda)	76	135	130	157
sup. accessori (ACC)	mq.	0	20	9	29
sup.box auto (BOX)	mq.	0	22	15	0
sup.cantina (CAN)	mq.	27	0	0	0
sup.giardino<mq.300 (GIA)	mq.	419	208	191	165
servizio igienico (SER)	num.unità	1	2	1	1
imp.riscaldamento autonomo (RIS)	num.unità	1	1	1	1
stato manutenzione (STM)	num.classe	3	3	3	2
livello di piano (LIV)	num.livello	0	0	0	0
immobili con ascensore (0=ass 1=pres)		0	0	0	0

TABELLA n.2: TABELLA DI CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI										
tipologia superficie	u.m.	i.m	immobile A		immobile B		immobile C		SUBJECT	
			sup.	S.C	sup.	S.C.	sup.	S.C.	sup.	S.C.
sup.principale (SUP)	mq.	1,00	76,00	76,00	135,00	135,00	130,00	130,00	157,00	157,00
sup. accessori (ACC)	mq.	0,30	0,00	0,00	20,00	6,00	9,00	2,70	29,00	8,70
sup.box auto (BOX)	mq.	0,50	0,00	0,00	22,00	11,00	15,00	7,50	0,00	0,00
sup.cantina (CAN)	mq.	0,25	27,00	6,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sup.giardino<mq.300 (GIA)	mq.	0,05	419,00	20,95	208,00	10,40	191,00	9,55	165,00	8,25
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.			103,70		162,40		149,75		173,95
prezzo marginale sup.principale	€/mq.		1542,91		1600,99		1622,70			

TABELLA n.3: TABELLA DI CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI								
caratteristica	unità di misura		immobile A		immobile B		immobile C	
data (DAT)	prezzo	€	-133,33		-216,67		-202,50	
sup.principale (SUP)	prz.unit.	€/mq.	1498,29		1554,68		1575,77	
sup. accessori (ACC)	prz.unit.	€/mq.	449,49		466,40		449,49	
sup.box auto (BOX)	prz.unit.	€/mq.	749,14		777,34		749,14	
sup.cantina (CAN)	prz.unit.	€/mq.	374,57		388,67		374,57	
sup.giardino<mq.300 (GIA)	prz.unit.	€/mq.	74,91		77,73		74,91	
servizio igienico (SER)	prezzo	€	2000,00		2000,00		2000,00	
imp.riscaldamento autonomo (RIS)	prezzo	€	0,00		0,00		0,00	
stato manutenzione (STM)	prezzo	€	15555,00		24360,00		22462,50	
livello di piano (LIV)	prezzo	€	-4800,00	-4660,19	-7800,00	-7572,82	-7290,00	-7077,67



Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 143dccc2

TABELLA n.4: TABELLA DI VALUTAZIONE						
caratteristica	immobile A		immobile B		immobile C	
prezzo	€ 160.000,00		€ 260.000,00		€ 243.000,00	
	prezzo marginale	aggiustamento	prezzo marginale	aggiustamento	prezzo marginale	aggiustamento
data (DAT)	-€ 133,33	€ 266,67	-€ 216,67	€ 6.933,33	-€ 202,50	€ 202,50
sup.principale (SUP)	€ 1.498,29	€ 121.361,19	€ 1.554,68	€ 34.202,95	€ 1.575,77	€ 42.545,81
sup. accessori (ACC)	€ 449,49	€ 13.035,09	€ 466,40	€ 4.197,64	€ 449,49	€ 8.989,72
sup.box auto (BOX)	€ 749,14	€ 0,00	€ 777,34	-€ 17.101,48	€ 749,14	-€ 11.237,15
sup.cantina (CAN)	€ 374,57	-€ 10.113,43	€ 388,67	€ 0,00	€ 374,57	€ 0,00
sup.giardino<mq.300 (GIA)	€ 74,91	-€ 19.028,24	€ 77,73	-€ 3.342,56	€ 74,91	-€ 1.947,77
servizio igienico (SER)	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 2.000,00	-€ 4.000,00	€ 2.000,00	-€ 2.000,00
imp.riscaldamento autonomo (RIS)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione (STM)	€ 15.555,00	-€ 15.555,00	€ 24.360,00	-€ 24.360,00	€ 22.462,50	-€ 22.462,50
livello di piano (LIV)	-€ 4.660,19	€ 0,00	-€ 7.572,82	€ 0,00	-€ 7.077,67	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 247.966,28		€ 256.529,88		€ 257.090,61	

DIVERGENZA	3,68%	divergenza dei prezzi corretti superata se < 5÷10%
------------	-------	--

SINTESI DI STIMA		
beni comprabili	peso	VALORE DI STIMA DEL BENE IN OGGETTO
comparabile A	33,33%	
comparabile B	33,33%	
comparabile C	33,33%	
Valore unitario €/mq		€ 1.465,94

VERIFICA DI STIMA				
STIMA MONOPARAMETRICA - tabella dei dati				
caratteristiche	immobile A	immobile B	immobile C	subject
PRZ (€)	€ 160.000,00	€ 260.000,00	€ 243.000,00	
data	2	32	1	0
superficie commerciale (SUC) mq.	103,70	162,40	149,75	173,95
prezzi aggiornati	€ 160.266,67	€ 266.933,33	€ 243.202,50	
valore unitario	€/mq. 1612,13			
valore stima monoprarmetrica				€ 280.000,00
D% = (max(VMCA;VMON)-min(VMCA;VMON))/min(VMCA;VMON) < 10%				9,80%

RECONCILIATION

Valore di mercato da MCA	€ 255.000,00
Capex (es. sistemazione infiltrazioni bagno P1)	a corpo expertise -€ 5.000,00
Valore di mercato al netto delle spese CAPEX	€ 250.000,00
Incidenza unitaria valore di mercato	€ 1.437,19



Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 143dccc2

2. DEPREZZAMENTO ONERE OPPONIBILE - DIRITTO REALE DI GODIMENTO

Calcolo più probabile canone di mercato del subject	€	250.000,00
Superficie del subject da MCA	m²	173,95
Incidenza valore di mercato da MCA	€/m²	1437
Incidenza media canone mercato	Expertise	
Da extra-dati OMI 1^ sem. 2019 Abitazioni civile	Max	5,20
	Min	4,40
	Med €/m²/mese	4,80
Saggio di capitalizzazione medio		4,01%
GRM		25

CALCOLO POTENZIALE CANONE MENSILE	834,96	Ipotizzato	Arrotondato	€ 850,00
-----------------------------------	--------	------------	-------------	----------

Assunzioni	
Data della valutazione	2024
Data nascita del soggetto beneficiario del diritto di abitazione del coniuge superstite	1958

Diritto reale di godimento	Soggetto	Quota	Età (anni)	Prosp. vita Istat
Diritto di abitazione del coniuge superstite	Donna	1	66	22,910

Affitto mensile	€	850,00
Reddito lordo	€	10.200,00
Incidenza spese di gestione _ bilancio esercizio		35%
Reddito netto	€	6.630,00
Saggio commerciale applicabile al 2024		4,50%
Durata _ da prospettiva di vita tabelle mortalità al 2024 per soggetto femmina		22,910
Valore diritto reale arrotondato	€	93.587,25
	€	93.500,00

RIEPILOGO DELLA STIMA			
Valore intera proprietà in regime di libero mercato	Da MCA	€	250.000,00
Valore diritto abitazione a favore del coniuge superstite		€	93.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETA' AL NETTO DEL DIRITTO ABITAZIONE CONIUGE			€ 156.500,00

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INDIVISA DI PROPRIETA', AL NETTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE CONIUGE SUPERSTITE AI SENSI DELL'ART. 540 C.C.			
VALORE DI MERCATO AL NETTO DEL DIRITTO REALE DI GODIMENTO		€	156.500,00
RIDUZIONE PER ALIENAZIONE QUOTA PARTE INDIVISA	Da -15% a -25%		-20%
QUOTA OGGETTO DI ALIENAZIONE			1/3
VALORE QUOTA DI PROPRIETA' AL NETTO DEL DIRITTO ABITAZIONE EX CONIUGE SUPERSTITE		€	41.733,33
	ARROTONDA	€	45.000,00



3. ANALISI ESTIMATIVA PER LA STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (ART. 568 CPC).

Premesse

Descrizione del procedimento estimativo.

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

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

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

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

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



Assunzioni

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

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015 quota 1/3 gravata da diritto abitazione

€ 45.000,00

Saggio capitalizzazione medio annuo (vedasi stima precedente)

4,01%

Incidenza media spese gestione in ambito residenziale (vedasi stima precedente)

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	1,00%	€ 373,29	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	2,00%	€ 1.486,42	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	2,61%	€ 1.158,52	12
mancato guadagno	3,00%	€ 332,95	3
assenza garanzie rischi ambientali (es. eternit), occulti, giuridici...	10,00%	€ 4.500,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 900,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ -	
due diligence edilizia: demolizioni/sanatorie/agibilità	corpo	€ -	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ -	
Sommano		€ 8.751,18	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali

€ 36.248,82

Arrotondato

€ 37.000,00

ribasso %

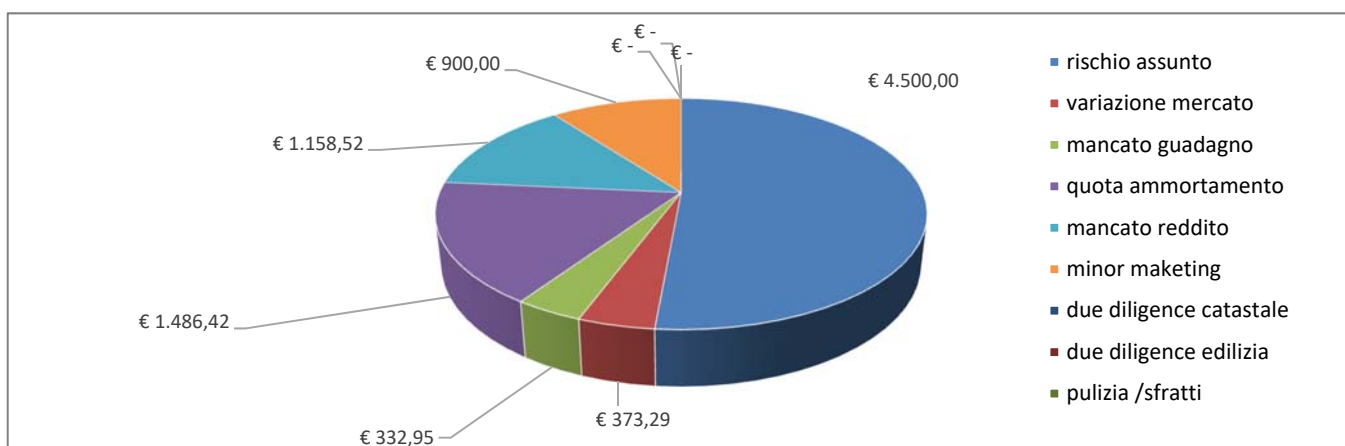
17,78%

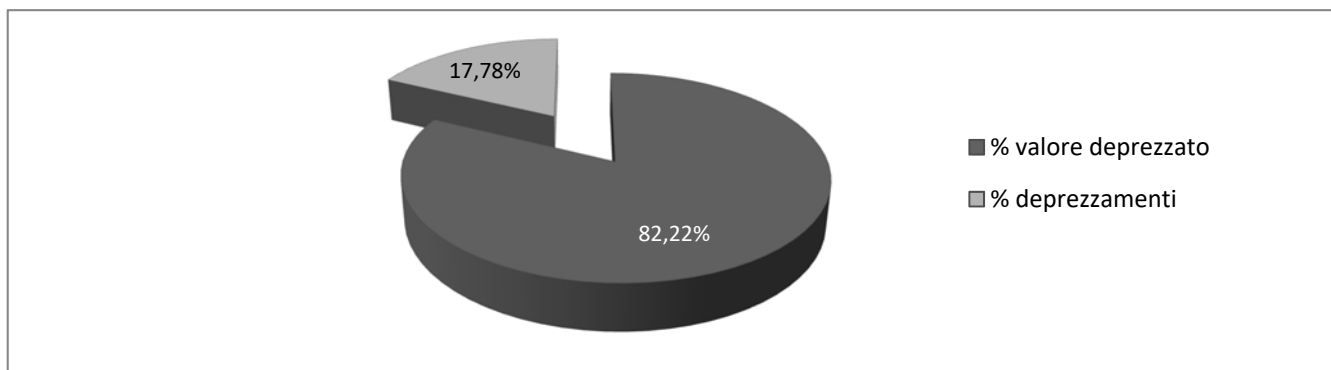
Superficie commerciale

173,95

Incidenza €/mq L. 132/2015 per QUOTA INDIVISA 1/3 con diritto abitazione

€ 213,00

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI**ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI**

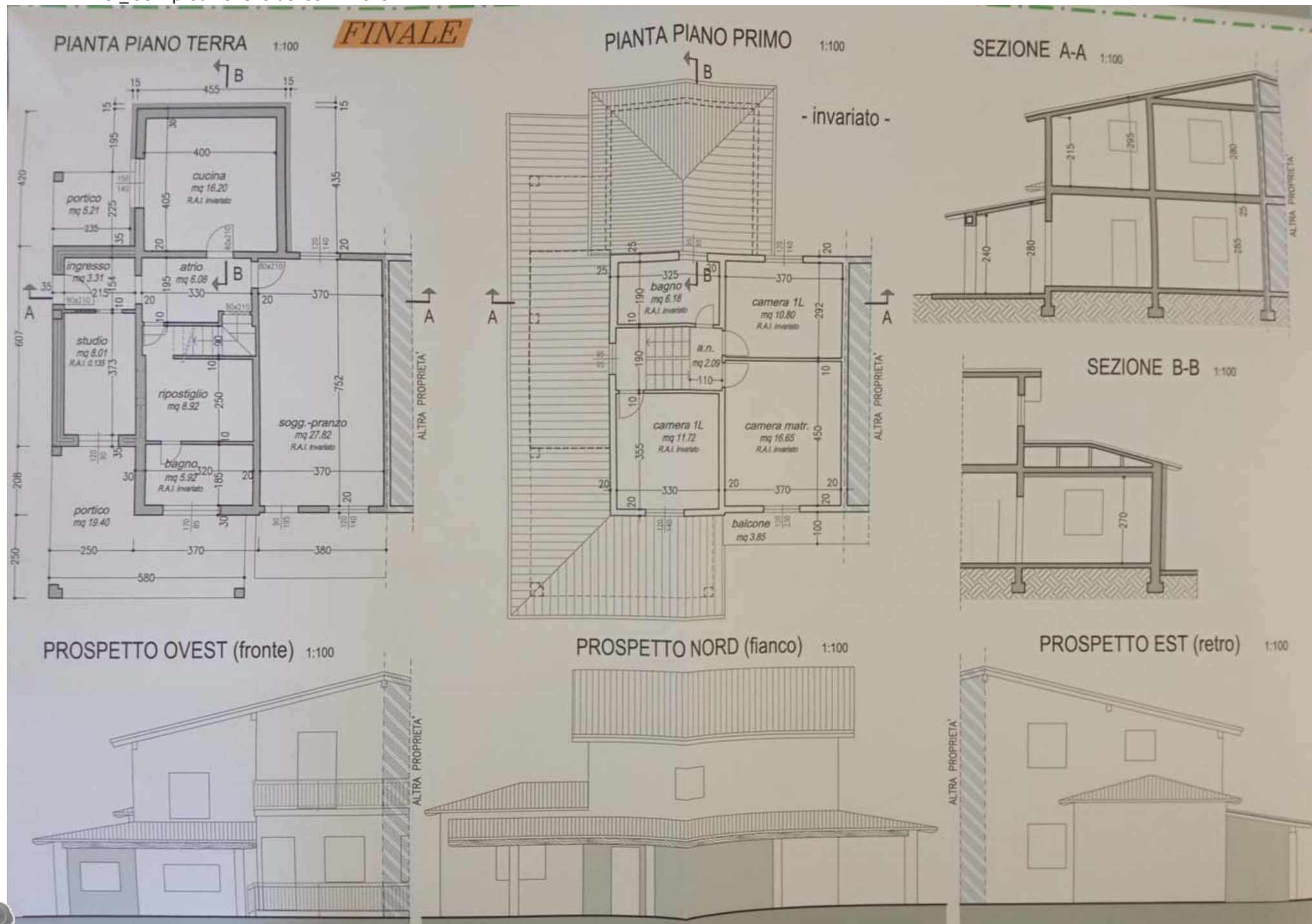


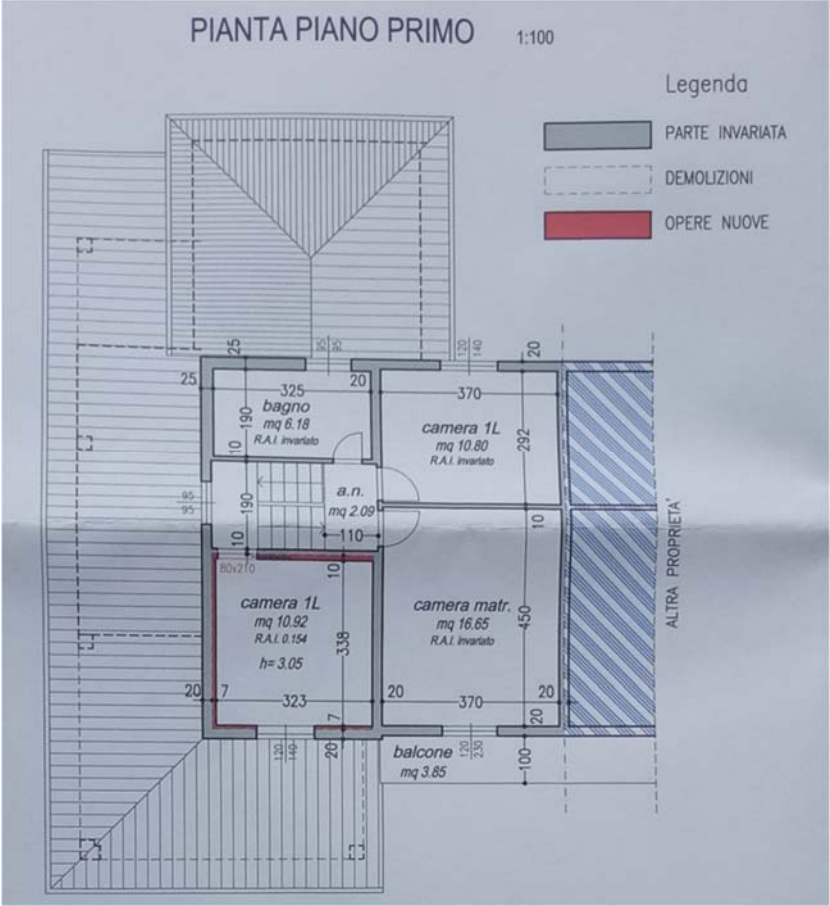
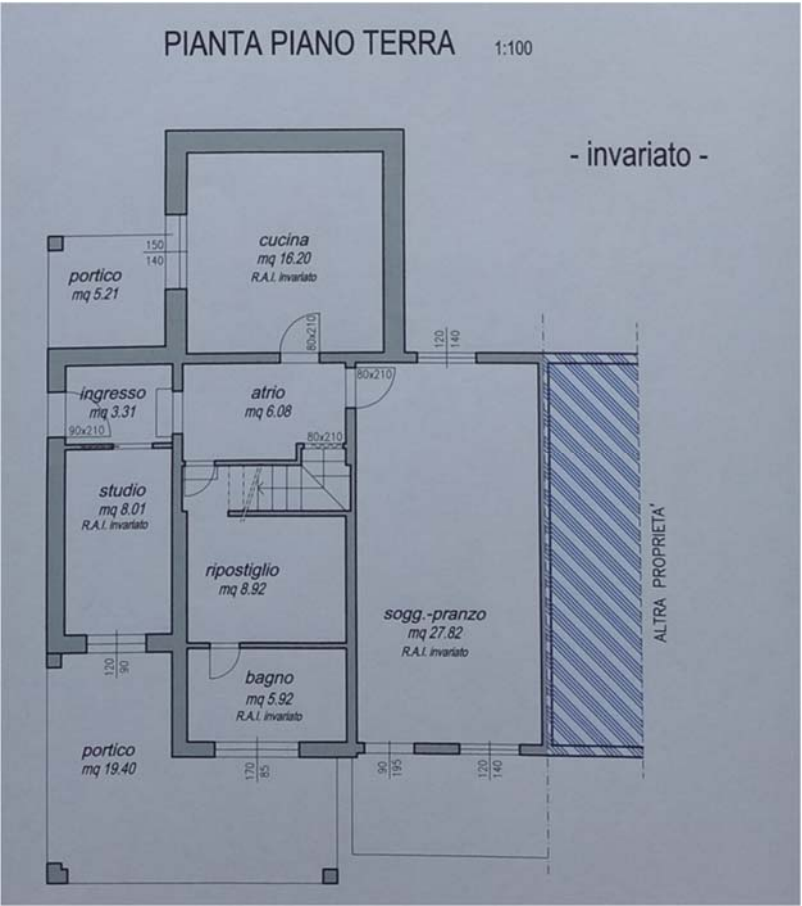
In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a

€ 37.000,00

Il valutatore
Matteo Negri







Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0005679 del 14/01/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia

Traversa Ii Villaggio Sereno

civ. 110

Identificativi Catastali:

Sezione: SNA

Foglio: 7

Particella: 7391

Subalterno:

Compilata da:

Bertoli Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

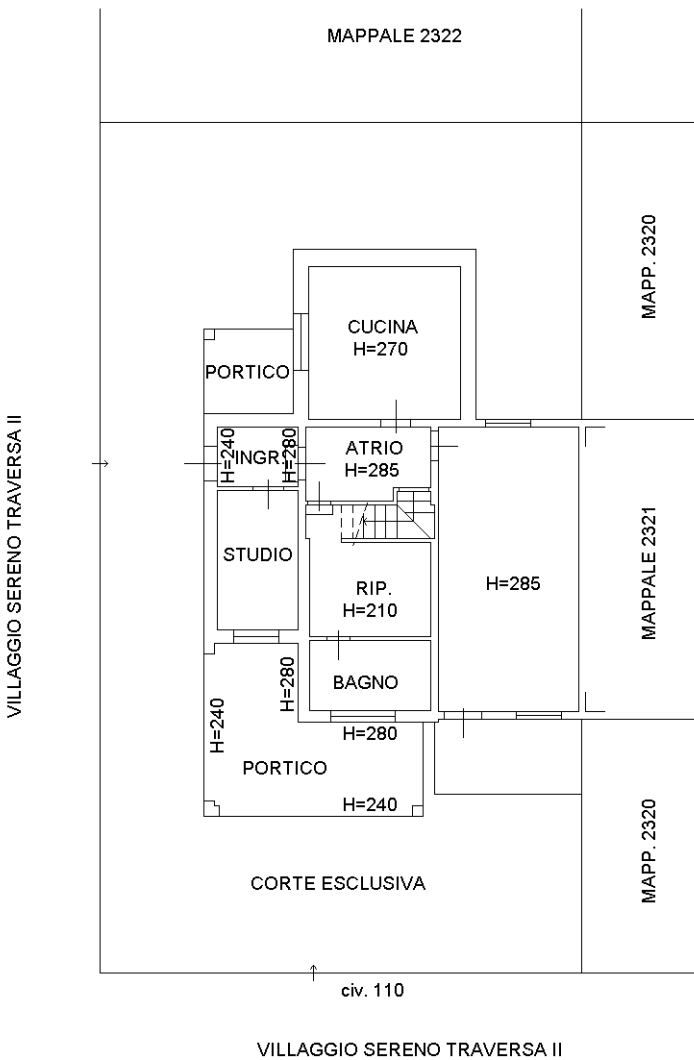
Prov. Brescia

N. 3204

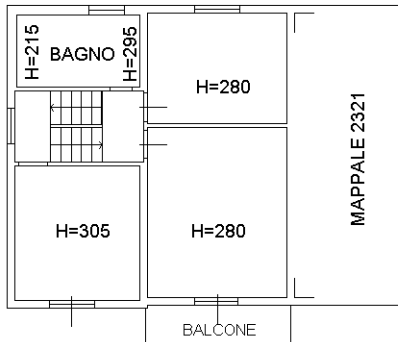
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti



Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 143d0c2

N=5039800

Comune: (BS) BRESCIA

12-Ago-2024 10:57:3

Protocollo pratica T40213/2024

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri