1

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 70/2016

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato	: Dott. Gianni Sabbadini.
Liquidatore	: Dott. Franco Baiguera Studio Franco Baiguera e Giovanni Peli Dottori Commercialisti Via San Giovanni Bosco, 1E 25125 Brescia - Tel. + 39 030 242 5912

Fabbricato residenziale in **Paisco Loveno** (Fraz. di Grumello), distribuito su tre livelli, oltre a corte esclusiva, piazzale adibito a posti auto e terreno agricolo.

Esperto incaricato
Geometra **Matteo Negri**
Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
Tel. e fax + 39. 030.7402172
Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

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 fabbricato ristrutturato, distribuito su tre livelli, inserito nel borgo storico di Paisco Loveno - frazione di Grumello. L'edificio è composto da una taverna al pian terreno con antibagno e bagno, dalla zona soggiorno al piano primo con angolo cottura e dal reparto notte al piano secondo con disimpegno, camera, studio e bagno. Ogni interpiano è collegato da un vano scala interno. Completa la proprietà l'area esterna annessa, un piazzale a quota rialzato adibito a posti auto, nonché un'area agricola destinata a prato e bosco.

Localizzazione: Piasco Loveno, via Fontana – Frazione di Grumello

Identificativi catastali della proprietà
Catasto Fabbricati
Abitazione di cui al **Foglio 24, Sez. NCT, mappale 388**, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 122 m² - Rendita € 174,30
Catasto Terreni
Terreno di cui al **Foglio 24**, **mappale 369**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie catastale 130 m², R.D. € 0,17 – R.A. € 0,13
Terreno di cui al **Foglio 24**, **mappale 291**, Qualità Prato, Classe 4, Superficie catastale 680 m², R.D. € 1,40 – R.A. € 0,88.

Proprietà: Sig. Balada Luciano [1/1] in regime di separazione dei beni

Diritti reali: costituzione **fondo patrimoniale** del 07/06/2012, di cui al rep. 30949/10046, trascritto a Breno il 05/07/2012, ai nn. 4207/3413, a favore dei coniugi in regime di separazione dei beni.

Riassunto dei valori stimati
Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 192.000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 130.000/00
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)
Fabbricato di cui al foglio 24, mappale 388 e 369: circa 815 €/m^2
Terreno di cui al foglio 24, mappale 291: circa 7,00 €/m^2

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

Conformità	
Catastale:	☒Si ☐ No se No, vedi pagina da 18 a 19
Urbanistico – edilizia:	☒Si ☐ No se No, vedi pagina da 20 a 22

Stato di possesso	
Immobile occupato da soggetti diversi dal soggetto debitore	☒No ☐ Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si se Si vedi pagina 25-27

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si se Si vedi pagina 28-29

Assunzioni limitative:	☐No ☒ Si se Si vedi pagina 34
Condizioni limitative:	☐No ☒ Si se Si vedi pagina 34

Riassunto delle iscrizioni/domande giudiziali: **vedasi relazione ventennale allegata**

Iscrizione n.ri. 5604/638 del 11 ottobre 2013: ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Brescia in data 17 settembre 2013, Rep. 7130, a favore della **BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.a**.

Iscrizione n.ri 7093/807 del 24 dicembre 2013: ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Brescia in data 18 dicembre 2013, Rep. 9886, a favore della **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.a**.

Iscrizione n.ri 568/65 del 3 febbraio 2014: ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Brescia in data 20 gennaio 2014, Rep. 405, a favore della **BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.a**.

Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Brescia in data 26 aprile, rep. 2273 e trascritta a Breno il 7 giugno 2016, n.ri 2975/2227, a favore **Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a.** con il quale ha proposto azione revocatoria tesa a dichiarare **l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale,** trascritto a Breno il 5 luglio 2012, ai n.ri 4207/3413.

Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Brescia in data 16 dicembre, rep. 4191 e trascritta a Breno il 4 gennaio 2017, n.n. 74/52 a favore della **Banca di Valle Carnonica Spa,** in forza del quale ha proposto azione revocatoria tesa a dichiarare **l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale,** trascritto a Breno il 5 luglio 2012, ai n.ri 4207/3413.

Domanda Giudiziale di **revocazione fondo patrimoniale** da parte dell'**Agenzia delle Entrate di Bergamo,** annotata in data 14 luglio 2016 ai n.ri 3686/433.

Domanda giudiziale di revocazione fondo patrimoniale da parte dell'**Agenzia delle Entrate di Bergamo,** annotata in data 10 febbraio 2017 ai n.ri 983/142.

Dichiarazione di **inefficacia del fondo patrimoniale** nei confronti della **Banca Popolare di Sondrio**, annotata in data 17 febbraio 2017 ai n.ri 1138/171.

Della valutazione	: 24/05/2017
Del rapporto valutazione	: 18/09/2017

Sommario

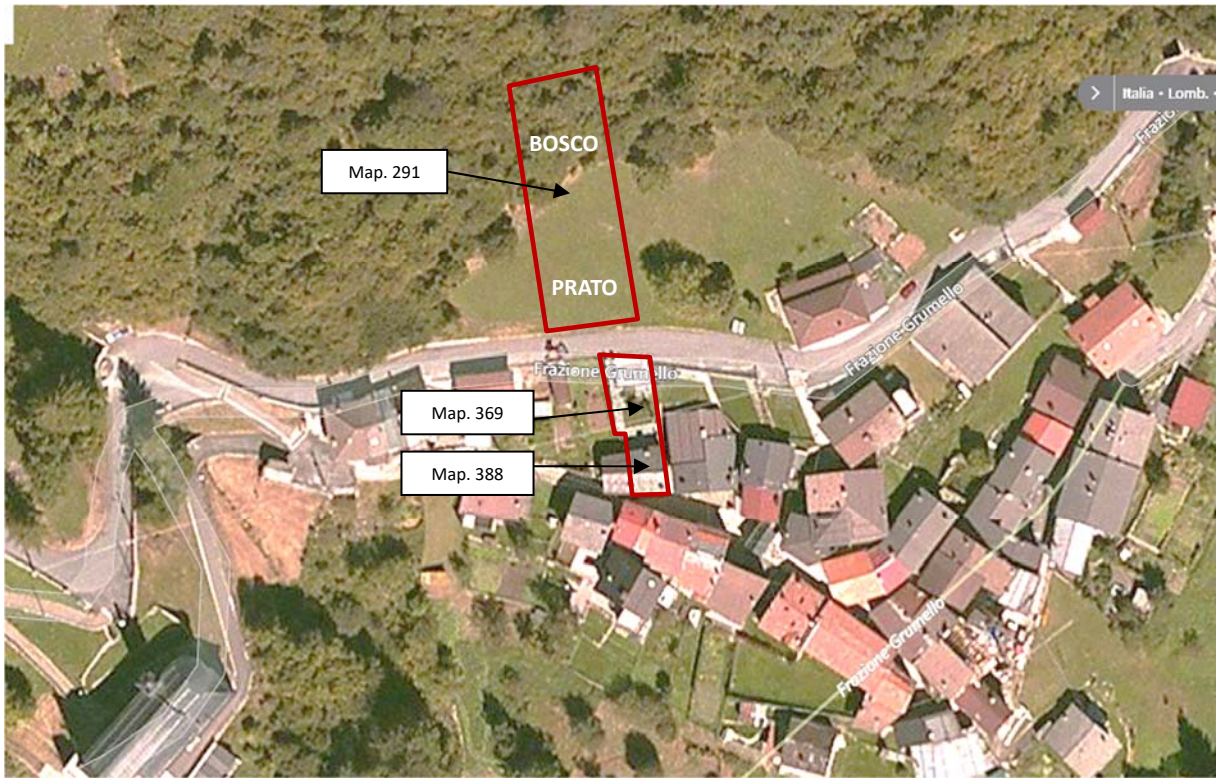
A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI 5
- Analisi del segmento di mercato 5
- Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 8
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE 18
C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA 20
D. STATO DI POSSESSO 23
E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE 24
F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI 25
- Opponibili all'acquirente 25
- Non opponibili all'acquirente 28
G. FORMAZIONE DEI LOTTI 30
H. VALORE DEL BENE E COSTI 31
I. OSSERVAZIONI FINALI 34
J. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 35
K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 36
L. ALLEGATI 37

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato[1]

Localizzazione[2]: immobile ubicato nella media Valle Camonica, in Paisco Loveno – Frazione di Grumello

Mappa geografica[3] (fonte https://www.bing.com/maps)



Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima: inquadramento geografico edilizio – urbano

Destinazione urbanistica dell'immobile[4]:

☒ Residenziale (abitazione con corte di cui al mappale 388 e 369)
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☒ Agricolo (terreno di cui al mappale 291)

[1]Analisi 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.
[2]Localizzazione (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.).
[3]Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.
[4]Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

Tipologia immobiliare[5]:
☒ Terreno: mappale 291 suddiviso tra prato e bosco
☒ Fabbricato: mappale 388 (abitazione) e mappale 369 (corte esclusiva)
Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:
☐ Nuovo[6]
☐ Ristrutturato[7]
☐ Seminuovo[8]
☒ Usato[9]
☐ Rudere[10]
Indicare se il fabbricato è
☒ Indipendente
☐ In condominio:

Tipologia edilizia dei fabbricati[11]:
☐ Fabbricato singolo
☐ Fabbricato in linea
☐ Fabbricato rurale
☒ Fabbricato tipico dei luoghi
☐ Fabbricato multipiano

Dimensione:
☐ Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m^2)
☒ Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m^2 e 120 m^2)
☐ Grande (unità immobiliari con SEL > 120 m^2)

Caratteri della domanda e dell'offerta:
Lato acquirente
☒ Privato
☐ Società
☐ Ente / cooperativa

Lato venditore
☐ Privato
☐ Società privata
☐ Ente / cooperativa
☒ Altro: Tribunale, mediante **<u>procedura competitiva</u>**

Forma di mercato[12]:
☐ Concorrenza monopolistica[13]

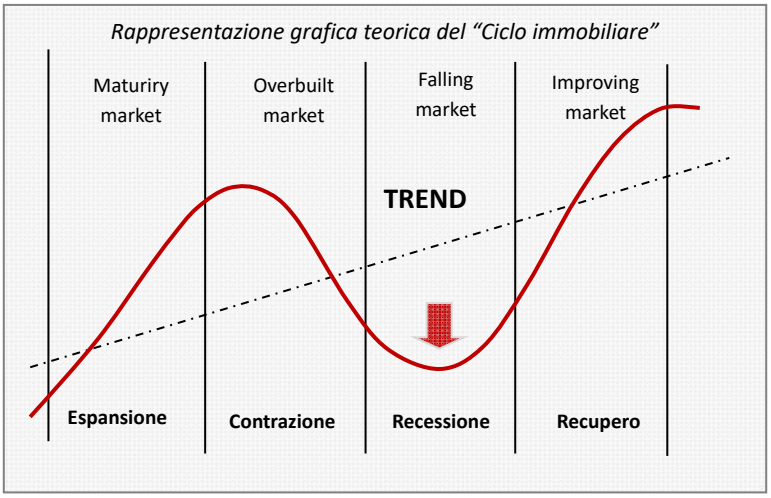
[5]Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.
[6] Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.
[7] Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.
[8] Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.
[9] Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.
[10] 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.
[11]Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.
[12]Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
[13] 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.

☐ Concorrenza monopolistica ristretta[14]
☐ Oligopolio[15]
☐ Monopolio[16]
☐ Monopolio bilaterale[17]
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering[18]:
☒ Assente
☐ Down
☐ Up

Fase del mercato immobiliare[19]:
☐ Espansione[20]
☐ Contrazione[21]
☒ Recessione[22] livello della domanda scarsa *(falling Market)* => ***generalmente implica forti riduzioni del valore di vendita in caso di alienazione coattiva.***
☐ Recupero[23]

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorica



[14] *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.*
[15] *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.*
[16] *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.*
[17] *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.*
[18] *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.*
[19] *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.*
[20] *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*
[21] *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*
[22] *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono*
[23] *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

- Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione[24]

Caratteristiche generali[25]
Trattasi di fabbricato storico indipendente, tipico della Val Camonica, finemente ed integralmente ristrutturato nel 2006-2007, inserito in un pregevole contesto urbanistico ed ambientale.
L'ingresso pedonale principale è posto in lato sud ed avviene dal caratteristico borgo della frazione di Grumello in Paisco Loveno.
Il fabbricato è costituito da murature portanti perimetrali in pietrame, da una struttura in cemento armato per il primo impalcato (solaio e cordoli) e da un secondo orizzontamento costituito da orditura primaria e secondaria in legno.
Di pregevole fattura è stato il recupero delle facciate esterne, tipiche delle tradizioni architettoniche dei luoghi, mediante il ripristino a vista delle murature in pietrame, con finitura "raso-pietra".
La copertura è sempre in legno, a due falde, ed è costituita da travi portanti e travetti lavorati ad "uso fiume", con manto di finitura in lastre di ardesia.
Le partizioni interne sono eseguite con tavolati in laterizio e la dotazione impiantistica è di tipo sottotraccia.
Dalla documentazione estratta dagli archivi comunali si evince che la superficie coperta è di ~ 47 m² ed il volume (vuoto per pieno) di ~ 400 m³.
Completa la proprietà un appezzamento di terreno agricolo di ~ 680 m² (catastali), posizionato a monte rispetto alla strada, adibito di fatto a prato e bosco.

Descrizione sintetica del compendio immobiliare[26]
L'edificio è ripartito su tre livelli, in particolare:
-piano terra non abitabile _ h utile ~ ml 2.20, destinato a taverna con antibagno e bagno;
-piano primo _ h utile ~ ml 2.40 (sotto assito), destinato a cucina e soggiorno;
-piano secondo _ h utile media ~ ml 2.90, destinato ad ingresso, camera, studio e bagno (cui superficie risulta inferiore a m² 4,00).
Ogni interpiano è accessibile dall'esterno ed è collegato internamente anche da una scala in legno.
Individuazione delle principali finiture interne del bene oggetto di stima:
- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- impianto elettrico/tv;
- pavimenti piano terra e zona giorno in ceramica, camera/studio e disimpegno in parquet;
- rivestimenti bagno in ceramica di tipo economico;
- porte interne in legno;
- infissi esterni in legno, basso emissivi con ante oscuro;
- impianto riscaldamento con elementi radianti in alluminio;
- sanitari per wc, bidet, doccia e lavabo tipo economico.

Accesso al lotto[27]
☒ Il fabbricato di cui al mappale 388 e 369 si accede da via Fontana.
☒ Il terreno di cui al mappale 680 si accede da via Roma snc.

[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 procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.
[25]Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato_ A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.
[26]Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione dello stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.
[27]Accesso 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.

Confini[28] del bene oggetto di stima:

Abitazione di cui al mappale 388-369

☒ Nord: via Roma.
☒ Sud: via Fontana.
☒ Est: altra ditta individuata catastalmente al mappale 371 - 392 (fabbricato) 492 – 370 (terreni).
☒ Ovest: altra ditta individuata catastalmente al mappale 387 (fabbricato) e 500 (terreni).

Terreno di cui al mappale 680

☒ Nord: altra ditta individuata catastalmente al mappale 228 – 230 (terreni).
☒ Sud: via Roma.
☒ Est: altra ditta individuata catastalmente al mappale 290 (terreni).
☒ Ovest: altra ditta individuata catastalmente al mappale 292 (terreni).

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti[29]: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni gravi per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

Per fabbricato di cui al mappale 388	☒ Interno
	☐ Esterno
	☒ Diretto in loco
	☐ Desunto graficamente (indicare la fonte): _____
Criterio di misurazione:	☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)[30].
	☐ Superficie Interna Lorda (SIL)[31].
	☐ Superficie Interna Netta (SIN)[32].
Per terreni di cui ai mappali 369-680	☐ Interno
	☐ Esterno
	☐ Diretto in loco
	☒ Desunto da altra fonte: visure catastali

Data sopralluoghi/ispezioni [33](gg/mm/aaaa): 21/07/2017 _ ore 9:30.
Presenti durante le operazioni di rilievo: esperto incaricato e proprio collaboratore di fiducia

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

Abitazione di cui al mappale 388-369

Superficie principale [34] P.1 – P.T. m² 94,00

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

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

[30]Superficie 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).

[31]Superficie 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).

[32]Superficie 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).

[33]Sopralluoghi 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.

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

Superfici secondarie[35]

Destinazione	Superficie	Indice mercantile[36]
Taverna	m² 47	80%
Posti auto lato nord _ via Roma	m² 35	35%
Giardino	m² 95	10%
Superficie commerciale[37]	**m² 153 (arrotondato)**	

Terreno di cui al mappale 291
Superficie adibita a bosco circa **m² 345**
Superficie adibita a prato circa **m² 335**
Si precisa che le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali e dalla sovrapposizioni delle mappe con l'ortofoto.
Per eventuali verifiche in ordine a riconfinamenti e/o servitù, nonché alla calcolazione dell'effettiva superficie territoriale, l'aggiudicatario potrà, a proprie cure e spese, effettuare un rilievo strumentale di tipo celerimentrico.

Si ricorda che la vendita coattiva dell'intero cespite sarà effettuata a corpo e non a misura.
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 ☐ Si, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi[38]: nessuna

Caratteristiche quantitative e qualitative[39]
Abitazione di cui al mappale 388-369

☒ Livello di piano: T/1/2	Ascensore:	☐ Presente	☒Assente
☒ Impianti in dotazione			
Riscaldamento		☒ Presente	☐ Assente
Solare termico per ACS		☐ Presente	☒ Assente
Idrico - sanitario		☒ Presente	☐ Assente
Climatizzazione		☐ Presente	☒ Assente
Elettrico		☒ Presente	☐ Assente
Fotovoltaico		☐ Presente	☒ Assente
Videosorveglianza		☐ Presente	☒ Assente
Domotica		☐ Presente	☒ Assente
Geotermia		☐ Presente	☒ Assente

[35]Superfici 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 superficiarie di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.
[36]Indice o rapporto mercantile superficiario: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.
[37]Superficie commerciale: la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile in ragione dei loro rapporti o indici mercantili superficiali.
[38]Parti 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.
[39]Caratteristiche 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.

☒ Manutenzione fabbricato[40]	☐ Minimo[41]	☐ Medio[42]	☒ Massimo[43]
☒ Esposizione prevalente dell'immobile[44]	☐ Minimo[45]	☒ Medio[46]	☐ Massimo[47]
☒ Luminosità dell'immobile[48]	☐ Minimo[49]	☒ Medio[50]	☐ Massimo[51]
☒ Panoramicità dell'immobile[52]	☐ Minimo[53]	☒ Medio[54]	☐ Massimo[55]
☒ Funzionalità dell'immobile[56]	☐ Minimo[57]	☒ Medio[58]	☐ Massimo[59]
☒ Finiture dell'immobile[60]	☐ Minimo[61]	☒ Medio[62]	☐ Massimo[63]

☒ Inquinamento (<u>giudizio visivo</u>)[64]

Acustico	☐ Presente	☒ Assente
Ambientale	☐ Presente	☒ Assente
Elettromagnetico	☒ Presente	☐ Assente

Si rileva presenza di linea elettrica aerea in prossimità del mappale 369

<u>Classe energetica</u> attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica[65]

Relativamente all'immobile oggetto di stima non viene rilevato nel database del Cened della Regione Lombardia alcun attestato di prestazione energetica.

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

[41] *Minimo: 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.*

[42] *Medio: 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).*

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

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

[45] *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

[46] *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

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

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

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

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

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

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

[53] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative*

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

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

[56] *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).*

[57] *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.*

[58] *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.*

[59] *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.*

[60] *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*

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

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

[63] *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.*

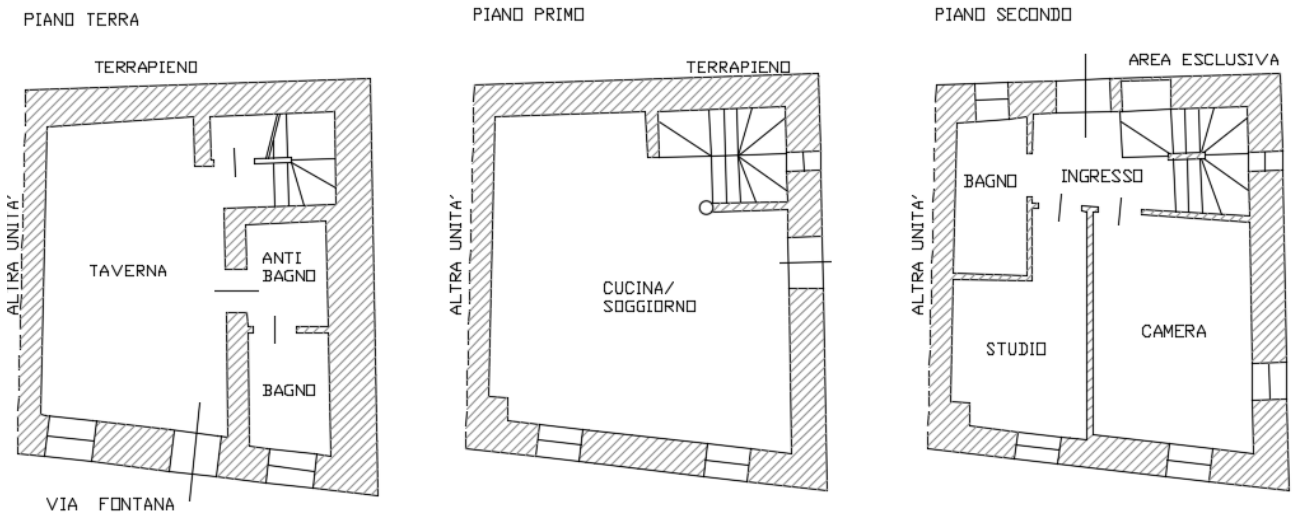
[64] *Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente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

[65] *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.*

Terreno di cui al mappale 680

Morfologia[66]	☐ Pianeggiante	☐ Lievemente acclive	☒ Fortemente acclive
Esposizione[67]	☐ Minimo[68]	☒ Medio[69]	☐ Massimo[70]
Accessibilità	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
Inquinamento[71]	Ambientale	☐ Presente	☒ Assente
	Acustico	☐ Presente	☒ Assente
	Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente
Obsolescenza esterna[72]		☐ Presente	☒ Assente

Planimetria[73] _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina



Bozza di massima del rilievo effettuato dell'esperto estimatore

[66] La caratteristica morfologia individua l'aspetto del terreno riferito alla collocazione sul territorio
[67] Esposizione prevalente, ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.

[68] Minimo :il terreno ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto al tipo di coltivazione praticata.
[69] Medio: il terreno ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte al tipo di coltivazione praticata.
[70] Massimo: il terreno ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole al tipo di coltivazione praticata.
[71] 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 del terreno ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.
[72] Obsolescenza esterna (external obsolescence) perdita di valore relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc
[73]Planimetria: 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 fatto[74] (per una dettagliata documentazione fotografica vedasi allegati)

FABBRICATO RESIDENZIALE DI CUI AL MAPPALE 388-369

Esterno _ prospetti principali su via fontana

Esterno _ prospetti da via Roma

[74]*Elaborato 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".*

Particolare area di proprietà da adibirsi a posti auto _ lato via Roma

Interni

Piano terra

Piano primo

Piano secondo

Geom. Matteo Negri
Viale Europa n.35, 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) _ Tel. + 39 0307402172 _ geom.matteonegri@gmail.com

Particolari finiture

Si sottolinea che il fabbricato necessita di modesti interventi di manutenzione ordinaria, ed a titolo indicativo e non esaustivo, per:
- tinteggiatura dei locali;
- presenza di umidità e distacco di intonaco al pian terreno, in prossimità del vano scala, dovuto presumibilmente ad infiltrazioni dal terrapieno e/o fenomeni di risalita capillare (1);
- presenza di muffe nel piano mansardato, in prossimità della copertura, dovuto probabilmente alla presenza di ponti termici e/o mancato riscaldamento - aereazione dei locali (2);
- deterioramento delle pavimentazioni esterne (3).

Si precisa infine che, all'atto del sopralluogo, alcuni terminali di emissione dell'impianto di riscaldamento non sono stati installati.

Foto (1)

Foto (2)

Foto (3)

TERRENO AGRICOLO DI CUI AL MAPPALE 291

NOTE ESTIMATIVE

Il valutatore palesa di non essere a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.
La determinazione del prezzo a base d'asta contempla una riduzione forfettaria rispetto al valore in libero mercato, sia per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), nonché per eventuali rischi, oneri ed esborsi per certificare o rendere i gli impianti efficienti e funzionali.
Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del D.Lgs 311 del 29/12/2006 sul risparmio energetico e del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetti questi non richiesti dal quesito e comunque verificabili solo attraverso saggi invasivi e prove strumentali svolte da professionisti abilitati.
Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle consistenze superficiarie e soprattutto dei confini come delimitati in loco.
Non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito che pongono il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali[75]
Abitazione _ identificata al Catasto Fabbricati, Via Fontana Snc, di cui al **foglio 24** Sez. NCT, mappale **388**, P.T -1 – 2- Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, superficie catastale totale m² 122 e rendita Euro 174,30. Immobile derivante da denuncia di variazione per ristrutturazione in data 10 settembre 2008, n. 27445 (Prot. BS0358260) e precedentemente denunciato al catasto fabbricati con denuncia di costituzione n. A01213 del 2 ottobre 1993. Edificio edificato su area NCTR foglio 24, mappale 388 - ente urbano di Ha 0.00.80, in forza di tipo mappale n. 66864 del 30 agosto 1993.
Corte esclusiva _ identificata al Catasto Terreni NCTR, **foglio 24**, mappale **369,** qualità seminativo, classe 4, superficie m² 130, Reddito Domenicale Euro 0,17, Reddito Agrario Euro 0,13, derivante da frazionamento in atti dal 04/09/1990 n. 216688.
Terreno agricolo _ identificato al Catasto Terreni NCTR, **foglio 24**, mappale **291,** qualità prato, classe 4, superficie m² 680, Reddito Domenicale Euro 1,40, Reddito Agrario Euro 0,88, risalente all'impianto meccanografico del 26/11/1973.

Indicare la documentazione visionata:
☒ Estratto di mappa;
☒ Visura storica catasto fabbricati;
☒ Visura storica catasto terreni;
☒ Scheda catastale

Fonte documentazione visionata:
Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Brescia.
Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 23/05 - 26/07/2017

Giudizio di regolarità catastale[76]:
☐ Situazione catastale conforme allo stato di fatto dei luoghi,
☒ Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.
NOTE
L'esperto rileva che il mappale 369 è ancora identificato al Catasto Terreni come seminativo, quando in realtà tale porzione di area, di fatto edificata, è la corte esclusiva pertinenziale del fabbricato di cui al mappale 388. Si necessita pertanto di portare al Catasto Fabbricati la particella esaminata e contestualmente di "fonderla" al fabbricato come area esclusiva.

Eventuali difformità catastali[77]

[75] 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.
[76] 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 procedura di liquidazione del patrimonio, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.
[77] Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione del decreto di apertura di liquidazione del patrimonio, sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

I dati catastali riportati nella trascrizione del decreto di apertura di liquidazione del patrimonio, sono i medesimi di quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

Nel caso di fabbricati rurali[78] insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: Non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)[79]
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).
Considerata la tipologia delle difformità catastali riscontrate in loco, l'ammontare stimato per la predisposizione del Tipo Mappale per fusione ed il costo di variazione della scheda catastale si quantifica con un importo sommario di **€ 2.000/00** (diconsi euro duemila/00), compreso di rilievo in loco.
Tale voce di spesa si intende indicativa, di massima ed approssimativa, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori quali diritti catastali.
Le spese indicate saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.
La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; 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.

[78]Fabbricati 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.
[79]Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione dell'impianto originario:
☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967[80] _ ristrutturato integralmente in data 2006-2007
☐ Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati:
☒ Concessione edilizia n.50 del 23/05/1980 di cui al prot. 1035/79 _ opere di ristrutturazione di fabbricato residenziale
Elenco documentazione visionata ed estratta:
- richiesta autorizzazione edilizia;
- titolo abilitativo;
- progetto architettonico;
- calcolo contributo concessorio;
- domanda sistemazione facciate.

☒ Autorizzazione edilizia n.1183/87 del 20/07/1987 _ sostituzione recinzione in rete fatiscente con muretto in c.a. e sovrastante palizzata in legno – rifacimento scalinata esterna e opere di consolidamento terreno.
Elenco documentazione visionata ed estratta:
- richiesta autorizzazione;
- autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria;

PS_ all'interno del fascicolo non è stato riscontrato alcun elaborato progettuale.

☒ Permesso di costruire n. 02/2006 del 06/03/2006 di cui al prot. 518 _ ristrutturazione di fabbricato
Elenco documentazione visionata ed estratta:
- richiesta del permesso di costruire di cui al prot. 1647 del 25/10/2005;
- titolo abilitativo;
- comunicazione inizio lavori di cui al prot. 882 del 27/04/2006;
- calcolo contributo concessorio;
- denuncia opere in cemento armato;
- dichiarazione tecnica del progettista dei c.a. con nomina del collaudatore;
- relazione di calcolo;
- progetto strutture;
- richiesta autorizzazione per installazione ponteggio;
- documentazione fotografica stato di fatto;
- progetto architettonico (stato di fatto, di progetto e comparativa);
- relazione tecnica del progettista;
- pagamento contributo concessorio;
- dichiarazioni del tecnico progettista;
- pratica abbattimento barriere architettoniche _ futura adattabilità.

[80] *Fabbricato 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.*

Sanatorie

☒ No ☐ Se si, specificare se ☐ condono edilizio:
☐ Pratiche in sanatoria:
☐ Altro (specificare):

Certificato abitabilità

☐ Assente

☒ Presente: richiesta del certificato di agibilità di cui al prot. 1233 del 13/08/2009, congiuntamente al deposito del certificato di collaudo relativo a strutture in c.a.
Dalla richiesta dell'agibilità si evince che la fine lavori risale al 28/04/2009.
Fonte del dato_ tecnico progettista

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Brescia.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 07/07/2017.

Destinazione d'uso dell'immobile[81]
Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene ☒ È ☐ NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

Nel caso di fabbricati rurali[82] 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 - edilizia[83]:
☐ Immobile conforme ai titoli abilitativi,
☒ Immobile non conforme ai titoli abilitativi[84]:
Nel caso di immobile non conforme specificare quanto segue:
☐ In totale difformità o interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di provvedimento autorizzativo;
☒ In parziale difformità.
I motivi che hanno portato a definire la parziale difformità, tra stato di fatto dei luoghi rispetto a quanto illustrato nel progetto architettonico allegato al PdC 02/2006 è la presenza di opere esterne non autorizzate, tra cui un portico/deposito a confine in loto nord, insistente sul mappale 369 (foto 1).

[81]Destinazione 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.
[82]Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.
[83]Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.
[84]Immobile 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.

Dal fascicolo visionato presso gli archivi comunali non è emersa alcuna documentazione progettuale attestante l'autorizzazione all'esecuzione del lastrico prospiciente via Roma, di fatto adibito a posti auto (foto 2).

Foto 1

Foto 2

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)[85]
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).
Relativamente alle difformità riscontrate al punto precedente, si quantifica per il ripristino dello stato di fatto dei luoghi un importo indicativo, sommario e non probatorio di **€ 10.000/00** (diconsi euro diecimila), oltre ad IVA ed eventuali spese accessorie

Note:
La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.
La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

[85] *Due 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 l'immobile oggetto della procedura di liquidazione risulta:
☐ Libero,
☒ Utilizzato dal debitori,
☐ Occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione,
☐ Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo[86],
☐ Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura[87].

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: NON ATTINENTE
☐ A che titolo[88] è occupato il bene:
☐ Tipo di contratto:
☐ Estremi registrazione:
☐ Oggetto del contratto:
☐ €/anno:
☐ Congruità del canone di locazione[89]:
☐ Rata:
☐ Durata in anni:
☐ Scadenza contratto:
☐ Cauzione a garanzia:
☐ Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:
☐ Antecedente (*ex ante*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.
☐ Successiva (*ex post*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento

Altri casi particolari.
☒ No
☐ Se si, specificare:

[86]Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Liquidatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).
[87]Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al liquidatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
[88]Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.
[89]Più 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 titolarità[90] anteriormente al ventennio

☒ Atto di **compravendita** autenticato dal Notaio Venditti in data 8 settembre 1979, di cui al Rep. 11475, registrato a Breno il 18 settembre 1979 al n. 2838 e trascritto a Breno il 22 settembre 1979 ai nri. 3276/2902,

vendono a

, che acquistano la quota di 1/3 ciascuno del **fabbricato rurale** in Paisco Loveno mappale 413 di Ha 0.00.60, collegamento catastale: CCT map. 413 = **NCTR fol. 24 mapp. 388**.

☒ Atto di **compravendita** autenticato dal Notaio Camadini in data 27—31 agosto 1985, di cui al Rep. 4715/4717, registrato a Breno il 18 settembre 1985 al n. 4216, vol. 32 e trascritto a Breno il 25 settembre 1985 ai nn. 3001/2498, in forza del quale i signori
vendono a

, che acquistano la quota di 1/3 ciascuno dei **terreni** in Paisco Loveno foglio 24 **Mappale 291** di Ha 0.06.80 e **mappale 369** di Ha 0.02.20.

Provenienza dei beni

☒ Atto di **compravendita** autenticata dal Notaio Camadini in data 28 giugno 2004, di cui al Rep. 14103/3638 e trascritta a Breno il giorno 8 luglio 2004, ai nn. 4702/3660 in forza del quale il signor vendono a , **che acquista in regime di separazione legale beni, immobili in Paisco Loveno: piena proprietà fabbricato foglio NCT/24 mappale 338 e terreni foglio 24 mappale 291 di ha 0.06.80 e mappale 369 di ha 0.01.30.**

[90] *Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.*

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente[91]

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:
☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente.
☒ Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali[92]
Il procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)
☐ No
☒ Se si, specificare se:
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà
- ☐ Quota
- ☐ Superficie
- ☐ Enfiteusi
- ☐ Uso
- ☐ Assegnazione
- ☐ Abitazione spettante al coniuge superstite
- ☒ Costituzione di **fondo patrimoniale** con atto a rogito del Notaio Serioli in data 7 giugno 2012, di cui al Rep. 30949/10046 e trascritto a Breno il 5 luglio 2012 n.ri 207/3413, a favore di , coniugi in regime di separazione legale beni, avente ad oggetto immobili vari tra cui in Paisco Loveno (BS), piena proprietà del fabbricato di cui al foglio **24 NCT** – mappale **388**, foglio **24** al mappale **291** di Ha. 0.06.80 e mappale **369** di Ha 0. 01.30.

Altre forme di diritti e pesi
☒ No ☐ Se si, specificare se
- ☐ Diritti a favore di terzi
- ☐ Diritti demaniali
- ☐ Diritti di superficie
- ☐ Prelazione agraria
- ☐ Censo
- ☐ Livello
- ☐ Uso civico

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

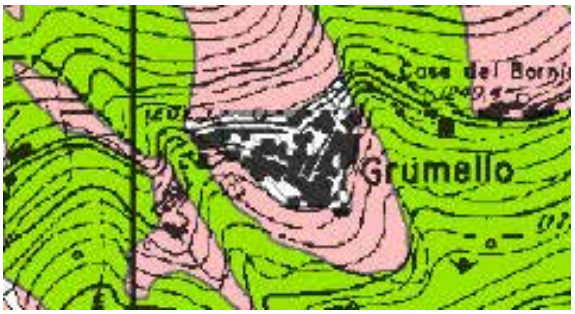
Servitù
☐ No
☒ Se si, specificare se

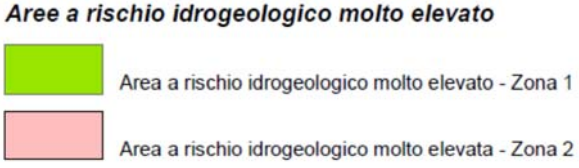
[91] *Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.*
[92] *Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.*

☐ Attive
☒ Passive _ **presenza di linea elettrica aerea all'interno del mappale 369**

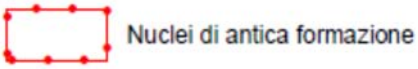
Nota di carattere generale
Nell'atto di acquisto non sono trascritti specifici vincoli o servitù.
Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati (o attigui), anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.
Essendo l'unità immobiliare in esame un edificio a schiera in nucleo storico, nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali e nei muri divisori di spina, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

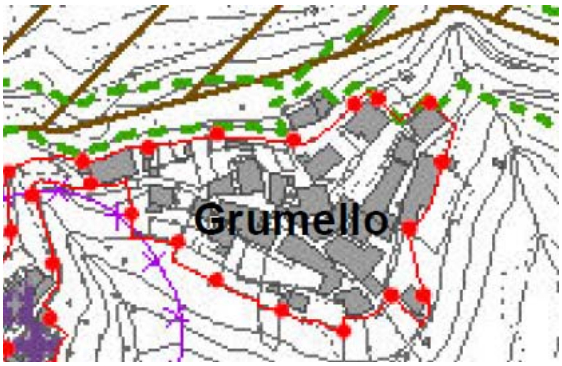
Vincoli edilizi ed urbanistici
☐ No
☒ Se si, specificare se
☐ Storico – artistico
☐ Architettonici
☒ Paesaggistici: immobile identificato in fascia di sensibilità paesistica alta (Doc. di Piano _ Tav.6)
☐ Archeologici
☐ Amministrativi
☐ Incidenti sulla attitudine edificatoria
☐ Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005
☒ Idrogeologici: dalla carta dei vincoli 06.A si desume che l'immobile oggetto di stima ricade in Area a rischio idrogeologico molto elevata _ Zona 2





☒ Urbanistici





Sequestri penali ed amministrativi: ☒ No ☐ Se si, specificare

Convenzioni urbanistiche in corso di validità: ☒ No ☐ Se si, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001[93]):
☒ No ☐ Se si, specificare

Vincoli di natura condominiale:
☒ No ☐ Se si, specificare

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

- **Non opponibili all'acquirente**[94]

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

Iscrizione n.ri **5604/638** del 11 ottobre 2013: **ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia** del 17 settembre 2013, di cui al Rep. 7130 per Euro 22.000, a garanzia della somma di Euro 17.706 a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.a. con sede a Breno — sui seguenti immobili tra cui Paisco Loveno (BS) piena proprietà fabbricato NCT foglio 24 mappale 388 e terreni al foglio 24 mappale 291 e mappale 369;

Iscrizione n.ri **7093/807** del 24 dicembre 2013: **ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia** del 18 dicembre 2013 Rep. 9886 per euro 290.000 a garanzia della somma di euro 224.706,06 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.a. con sede in Sondrio gravante immobili in Paisco Loveno fabbricato NCT/24 mappale 388 e terreni NCTR foglio 24 mappale 291 e 369.

Iscrizione n.ri **568/65** del 3 febbraio 2014: **ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale** di Brescia del 20 gennaio 2014, di cui al Rep. 405 per Euro 90.500, a garanzia della somma di euro 72.431,79, a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.a., avente ad oggetto immobili in Paisco Loveno fabbricato NCT/124 mappale 388 e terreni NCTR mappale 291 e mappale 369.

☒ Trascrizioni sugli immobili

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione Tribunale di Brescia in data 26 aprile rep. 2273 e trascritta a Breno il 7 giugno 2016 nn. 2975/2227 a favore Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede a Breno con il quale ha proposto azione revocatoria tesa a dichiarare **l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale** trascritto a Breno il 5 luglio 2012 4207/3413.

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Brescia in data 16 dicembre rep. 4191 e trascritta a Breno il 4 gennaio 2017 n.ri 74/52 a favore della Banca a di Valle Camonica Spa con sede a Breno in forza del quale ha proposto azione revocatoria tesa a dichiarare **l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale** trascritto a Breno il 5 luglio 2012 n.ri 4207/3413.

Domanda giudiziale di revocazione fondo patrimoniale da parte dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo annotato in data 14 luglio 2016 n.ri 3686/433.

Domanda giudiziale di revocazione fondo patrimoniale da parte dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo annotato in data 10 febbraio 2017 n.ri 983/142.

[94] *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.*

Dichiarazione di inefficacia del fondo patrimoniale nei confronti della Banca Popolare di Sondrio annotata in data 17 febbraio 2017 n.ri 1138/171.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio Tribunale di Brescia in data 7 febbraio 2016 Rep. 70 e trascritto a Breno il giorno 1 marzo 2017 n.ri 1385/1013 contro e a favore della massa dei creditori di

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:
☐ No,
☒ Si (vedi paragrafo "storia catastale") _ fusione mappale 369 con abitazione di cui al mappale 388

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:
☐ No,
☒ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia"): ripristino stato di fatto dei luoghi per demolizione tettoia lato nord, prospiciente via Roma.

Generalmente gli abusi riscontrati sono da regolarizzarsi entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile ai sensi della L. 47/85 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
L'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 "Nullità degli atti giuridici" asserisce quanto segue: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*

☐ Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura di liquidazione in uno o più lotti[95]: trattandosi di terreno agricolo di modeste entità (mappale 291) e di fabbricato residenziale indipendente (mappale 388) con corte esclusiva (mappale 369), al fine di ottimizzare i costi della procedura, si consiglia di alienare il cespite in un unico lotto.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Alienazione di quote.
Indicare se gli immobili siano gravati solo pro quota e se gli stessi siano divisibili: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi[96]: non attinente.

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

[95]Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.
[96]Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

H. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o coattiva, ovvero il **valore che costituirà il prezzo a base d'asta.**
Per determinare il valore a base d'asta, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa o coattiva implicita alla procedura esecutiva.

Determinazione analitica del valore di mercato[97]
Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione[98].
Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto[99]
☒ Stima monoparametrica _ per la determinazione del valore del terreno di cui al mappale 291
☐ Market Comparison Approach (MCA)[100]
☐ MCA + Sistema di Stima[101]
☐ Sistema di ripartizione[102]

Metodo finanziario[103]
☐ Capitalizzazione diretta[104]
☐ Capitalizzazione finanziaria[105]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[106]

Metodo dei costi
☒ **Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato**[107] _ per la determinazione del valore del fabbricato residenziale con corte esclusiva di cui al mappale 388 e 369

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:
Trattandosi di un fabbricato inserito in un mercato limitato e NON disponendo di un discreto numero di recenti ed attendibili transazioni in libero mercato e/o locazioni di immobili simili, tali per cui applicare le metodiche del market oriented e/o della capitalizzazione dei redditi, si procede alla determinazione del valore di stima attraverso il metodo del costo di costruzione (cost approach) o di sostituzione, eventualmente deprezzato per la vetustà, l'obsolescenza funzionale e/o economica esterna.

[97]Il 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".
[98]Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.
[99]Metodo 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.
[100]Il 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.
[101]Sistema 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.).
[102]Sistema 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.
[103]Metodo 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.
[104]Capitalizzazione 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.
[105]Il 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.
[106]Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analisys – 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.
[107]Metodo 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.

Il cost approch è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato.
E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) ed il suo impiego è suggerito per la nella stima di immobili speciali o di fabbricati inseriti in mercati immobiliari poco dinamici, sia in termini di compravendite sia in termini di locazioni.
Il procedimento di stima del Cost Approch si compone di tre elementi:
VT = valore del terreno edificato.
VF = valore fabbricato.
D = deprezzamenti.
Formula applicata: VI = VT + VF - D

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA[108] **è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumo solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato
Il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà in Paisco Loveno _ frazione di Grumello, identificata in mappa al Foglio n 24, Sez. NCT, mappale 388 (abitazione), mappale 369 (corte esclusiva) e del terreno di cui al mappale 291 (prato/bosco), **senza tener conto dei gravami rilevati**, viene quantificato in **€ 192.000,00** (diconsi euro centovovantaduemila/00).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva[109] **(Prezzo a base d'asta).**

Il più probabile valore di mercato **in condizioni di vendita forzata (od espropriativa),** dell'intera proprietà in Paisco Loveno _ fraz. di Grumello, identificata in mappa al Foglio n 24, Sez. NCT, mappale 388 (abitazione), mappale 369 (corte esclusiva) e del terreno di cui al mappale 291 (prato/bosco), viene quantificato in **€ 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila).

Note estimative
Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m^2], 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 si riportano le seguenti incidenze dei valori:
Per l'**abitazione con corte esclusiva** di cui al mappale 388 e 369, si determina un valore di **€. 815,00** circa al metro quadro.
Per il **terreno a prato/bosco** di cui al mappale 291, si determina un valore di **€. 7,00** circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

[108] *Al 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 monoprametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*
[109] *Sulla 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 uso[110] *(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)

[110] *Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.*

I. OSSERVAZIONI FINALI

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

Assunzioni[111]: il valore di stima è stato determinato con l'assunzione che il **fondo patrimoniale** _ atto Notaio Serioli del 7 giugno 2012, di cui al Rep. 30949/10046 e trascritto a Breno il 5 luglio 2012 n.ri 207/3413, sia reso inefficace in forza delle diverse domande giudiziarie di revocatoria palesate nel paragrafo "oneri non opponibili all'acquirente".

Condizioni limitative[112]
Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità del soggetto debitore, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.
Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.
Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile
L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel lungo periodo.
I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure coattive sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, ovvero dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.
Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle procedure giudiziarie, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è fortemente inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.
Penalizzante infine è la localizzazione geografica del cespite, in un mercato fortemente limitato e contratto, sia in termini di compravendite, sia di locazioni (assenza di domanda).

[111]Assunzioni: 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.
[112]Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazioni richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

J. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia relativamente alla procedura in esame, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
☒ Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
☒ Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
☒ Che non ha alcun interesse verso il bene in questione.
☒ Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
☒ Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
☒ Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
☒ Di aver ispezionato di persona la proprietà.
☒ Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
L'esperto incaricato dal G.E.
Geom. Matteo Negri

Qualifiche dell'esperto incaricato:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date
Della valutazione[113] : 24/05/2017
Del rapporto valutazione[114] : 18/09/2017

[113] *Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore*
[114] *Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto*