

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Procedure Concorsuali

---

Procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento **88/2018**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO B

Ai sensi dell'art. 173 bis C.P.C. Come mod. ex D.L. 83/2015

---

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni

Professionista con funzioni di O.C.C. E Liquidatore:

Dott. Giovanni Peli

Studio Franco Baiguera e Giovanni Peli Dott. Comm.

via s. Giovanni Bosco 1E, 25125 Brescia

tel. +390302425912

Esperto incaricato:

Dott. arch. Luca Ghiglio

iscr. OAPPC prov. Brescia n. 3063

via A. Allegri n. 354 - 25124 Brescia

cell. +393402530843

P. I. 03269170126

mail luca.ghiglio@gmail.com

pec luca.ghiglio@archiworldpec.it

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di valutazione constano di DUE LOTTI, analizzati separatamente, comprendenti:

### -LOTTO A – ANALIZZATO IN VALUTAZIONE A PARTE

- **unità immobiliare a destinazione residenziale con cantina**
  - sito in: via Giovanni Falcone 18, piani T e S1, 25038 Rovato (BS)
  - id. catastali: sez. urb. NCT fg. 1 part. 966 sub. 3 (catasto fabbricati), cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani, rendita 426,08 Euro
  - quota di proprietà: 100/100 di piena proprietà del soggetto debitore
  - divisibilità dell'immobile: NO
  
- **box auto singolo pertinenziale**
  - sito in: via Giovanni Falcone 20, piano S1, 25038 Rovato (BS)
  - id. catastali: sez. urb. NCT fg. 1 part. 966 sub. 13 (catasto fabbricati), cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, rendita 44,42 Euro
  - quota di proprietà: 100/100 di piena proprietà del soggetto debitore
  - divisibilità dell'immobile: NO

### -LOTTO B

- **unità immobiliare a destinazione residenziale**
  - sito in: località Bassinale SN, piano T, scala A, 25040 Artogne (BS)
  - id. catastali: fg. 15 part. 5551 sub. 194 (catasto fabbricati), cat. A/2, cl. 3, cons. 2,5 vani, rendita 187,22 Euro
  - quota di proprietà: 1/4
  - divisibilità dell'immobile: NO
  
- **posto auto singolo pertinenziale**
  - sito in: località Bassinale SN, piano S1, 25040 Artogne (BS)
  - id. catastali: fg. 15 part. 5551 sub. 470 (catasto fabbricati), cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq sup. cat. 14 mq, rendita 32,23 Euro
  - quota di proprietà: 1/4
  - divisibilità dell'immobile: NO

N.B.:

*Si rileva l'opportunità di accorpare i beni in lotti in ragione della pertinenzialità di box/posto auto all'UI abitativa.*

## RIASSUNTO DEI VALORI STIMATI

Più probabile valore in libero Mercato:	€ 56.000,00
Più probabile valore di vendita giudiziaria:	€ 50.000,00
Data della valutazione:	20/08/2019

---

Esperto incaricato: dott. arch. Luca Ghiglio

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag. ....
Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se Sì vedi pag.	20
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se Sì vedi pag.	22
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Sì vedi pag. ....	
Svincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Sì vedi pag. ....	

## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se Sì vedi pag.	31
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se Sì vedi pag.	31

## RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/1984 - Registro Particolare 11999 Registro Generale 15985 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - voce non pertinente l'UIU in oggetto
- ANNOTAZIONE CONTRO del 19/11/1993 - Registro Particolare 4232 Registro Generale 29595 Pubblico ufficiale DE ROSA GUIDO Repertorio 19285 del 20/07/1993 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2013 del 1984 - voce non pertinente l'UIU in oggetto
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/1999 - Registro Particolare 16639 Registro Generale 24910 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 79478 del 18/06/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROVATO(BS) SOGGETTO VENDITORE - voce non pertinente l'UIU in oggetto
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1999 - Registro Particolare 16695 Registro Generale 24992 Pubblico ufficiale AMBROSETTI DOTT. SERGIO Repertorio 2975/996 del 29/06/1999 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE AI SOCI
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/2008 - Registro Particolare 15482 Registro Generale 25559 Pubblico ufficiale AMBROSETTI SERGIO Repertorio 19713/9631 del 30/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA immobili siti in Rovato (BS) - SOGGETTO ACQUIRENTE - voce non pertinente l'UIU in oggetto
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2008 - Registro Particolare 5981 Registro Generale 25560 Pubblico ufficiale AMBROSETTI SERGIO Repertorio 19714/9632 del 30/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROVATO(BS) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2009 - Registro Particolare 20653 Registro Generale 34386 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 63586/14753 del 22/07/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in ROVATO(BS) - voce non pertinente l'UIU in oggetto
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare 17986 Registro Generale 26690 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 104695/39410 del 22/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROVATO(BS) SOGGETTO VENDITORE - voce non pertinente l'UIU in oggetto
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2018 - Registro Particolare 5436 Registro Generale 31972 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3679 del 18/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROVATO(BS) SOGGETTO DEBITORE- voce non pertinente l'UIU in oggetto
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2018 - Registro Particolare 6712 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BRESCIA Repertorio 3938 del 30/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROVATO(BS) SOGGETTO DEBITORE- voce non pertinente l'UIU in oggetto
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 30276 Registro Generale 47656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 88/2018 del 29/09/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Immobili siti in ROVATO(BS)- voce non pertinente l'UIU in oggetto

## Indice generale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	6
1.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	6
1.2. ANALISI DELL'IMMOBILE.....	7
1.3 ELABORATI PLANIMETRICI.....	17
2. VERIFICA DELLA TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO .....	20
2.1. ATTUALE PROPRIETARIO.....	20
2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	21
3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	21
4. ONERI PER L'ACQUIRENTE E ALTRE INFORMAZIONI.....	22
4.1. SPESE CONDOMINIALI.....	22
4.2. QUOTE CONDOMINIALI PER RIPARTO SPESE.....	22
5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	23
5.1. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	23
5.2. PRATICHE EDILIZIE.....	24
5.3. LEGITTIMITA' EDILIZIA-URBANISTICA.....	25
6. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	26
6.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:.....	26
6.2. CONFORMITÀ CATASTALE:.....	26
6.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: .....	26
6.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: .....	26
7. ANALISI ESTIMATIVA.....	27
7.1. UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.....	27
7.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	27
7.3. OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	28
7.4. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE E CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.....	30
7.5. ASSUNZIONI LIMITATIVE.....	31
7.6. CONDIZIONI LIMITATIVE.....	31
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	32
9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	33

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

## 1.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

### Descrizione della zona.

Localizzazione: i beni sono ubicati nel comparto turistico di Bassinale -Montecampione "Le Baite" 1.800 m all'interno del Comune di Artogne in tessuto urbano consolidato C1 - Ambiti turistici residenziali e alberghieri di Montecampione-Bassinale.

La zona di riferimento è chiaramente definita in quanto nucleo fortemente isolato rispetto al tessuto urbano comunale, a cui è collegato tramite un asse stradale secondario (via Dante-via Plan).

Il complesso di Bassinale è risultato di convenzione urbanistica con saturazione del lotto ed è inserito all'interno di un tessuto a valenza paesaggistica (da Piano delle Regole PGT vigente E2 - aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato), pertanto non sono prevedibili possibilità espansive del costruito.

Il bene è parte dell'unica struttura, a destinazione mista residenziale e commerciale, che si snoda nel pianoro a fondo piste e si organizza in quattro piani fuori terra ed uno interrato a destinazione accessoria (cantine/box).

Essendo, di fatto, meta finale del percorso viabilistico (via Dante prosegue in via XX settembre, percorso a servizio degli impianti e di alcune strutture, malghe e rifugi, in quota), il traffico è pressoché inesistente, tuttavia la dotazione di parcheggi pubblici risulta inadeguata e limitata al ciglio strada.

I servizi di urgenza e prime necessità (farmacie, commercio alimentari) sono, a circa 9 km, nel complesso di Montecampione-Plan 1.200 m oppure nel nucleo principale di Artogne, a circa 18 km. Scuole, uffici amministrativi, attività commerciali rilevanti e infrastrutture sono nei centri a valle di Artogne, Piancamuno e Gratacasolo.

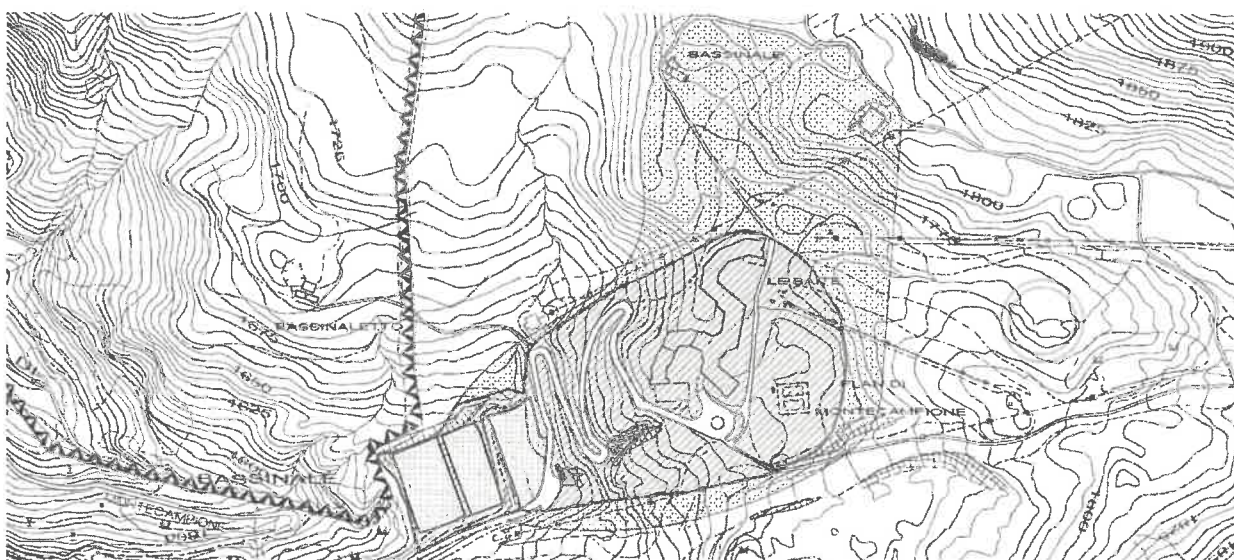


Illustrazione 1: Estratto di PGT vigente – Piano delle Regole PR1 – Azzonamento

## Servizi

Verde attrezzato	0 m	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
Grande distribuzione	25 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Farmacie	9 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Scuole	20 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Biblioteche	20 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Amministrativi	18 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## Collegamenti

ferrovia distante	20 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante	60 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## 1.2. ANALISI DELL'IMMOBILE



**B** appartamento ad ARTOGNE – loc. Bassinale, della superficie catastale 49 mq (escluse aree scoperte 47 mq); sup. commerciale rilevata di 45,10 mq per la quota di 1/4 di proprietà al soggetto debitore – sig.ra

Unità a destinazione residenziale, sita al piano terra (rialzato) all'interno del fabbricato condominiale "Le Baite". L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato, e risulta costruito tra il 1979 ed il 1985 (data di rilascio agibilità/abitabilità 27-11-1985).  
L'UI oggetto di valutazione ha altezza interna di 248 cm.

#### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 5551 sub. 194 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: (SCALA) A n. SN, LOCALITA' BASSINALE n. SN piano: T, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 protocollo n. 273910 Voltura in atti dal 06/07/2001 Repertorio n.: 2975 Rogante: AMBROSETTI S. Sede: PALAZZOLO SULL`OGLIO Registrazione: UR Sede: CHIARI Volume: 1 n: 484 del 14/07/1999 ASSEGNAZIONE A SOCI (n. 18460.1/1999)  
Coerenze: a Sud spazi comuni (corridoio), a Est A.U.I.U., a Ovest A.U.I.U.

**B.1** posto auto, composto da area non segnata, non compartimentata al p. S1, sviluppa una superficie commerciale di 14 mq, per la quota di 1/4 di proprietà al soggetto debitore.

Unità a destinazione posto auto, sita al piano primo interrato (con ascensore) all'interno del fabbricato condominiale "Le Baite".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha altezza netta di 410 cm.

#### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 5551 sub. 470 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA LOC.TA` BASSINALE piano: S1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 protocollo n. 273910 Voltura in atti dal 06/07/2001 Repertorio n.: 2975 Rogante: AMBROSETTI S. Sede: PALAZZOLO SULL`OGLIO Registrazione: UR Sede: CHIARI Volume: 1 n: 484 del 14/07/1999 ASSEGNAZIONE A SOCI (n. 18460.1/1999)  
Coerenze: a Ovest spazi comuni (corsello condominiale), a Nord A.U.I.U., a Est terrapieno, a Sud A.U.I.U.

#### Descrizione dettagliata

L'immobile si compone di locale monostanza soggiorno-cucina-letti e locale bagno. L'unità affaccia a Nord-Est su pertinenza (balcone).

E' sprovvisto di ulteriori pertinenze o locali accessori (cantina, ripostiglio,...).

E' dotato di posto auto pertinenziale, di seguito descritto.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'UIU è sufficiente, quello del fabbricato scarso, ma si rilevano cantieri di manutenzione all'interno del complesso.

#### Caratteristiche generali dell'immobile

Destinazione urbanistica:	residenziale
Tipologia immobiliare:	appartamento usato, in fabbricato condominiale
Strutture in elevazione:	struttura in calcestruzzo armato a telaio (travi, pilastri)
Solai:	latero-cemento gettato in opera
Copertura:	a falde
Murature perimetrali:	paramento laterizio " a cassa" coibentato
Infissi esterni:	legno con vetrocamera e scuro battente in legno
Infissi interni:	legno
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle ceramiche (bagno e zona cucina/pranzo), moquette (zone ingresso e soggiorno)



Impianto di riscaldamento:	presente – centralizzato a metano radiatori senza valvole termostatiche vetustà 34 anni
Impianto sanitario:	presente – descritto in seguito
Impianto gas:	non presente
Impianto elettrico:	presente – descritto in seguito
Impianto di climatizzazione:	assente
Allaccio fognatura:	presente – imp. condominiale con depuratore
Finiture esterne:	rivestimento a civile con idropittura
Dimensione:	piccola (UI in ed. multipiano con SEL <50 mq)
Livello di piano:	T
Ascensore:	presente – vetustà 34 anni
Servizi:	<input checked="" type="checkbox"/> WC <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input checked="" type="checkbox"/> Bidet <input checked="" type="checkbox"/> Doccia <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input type="checkbox"/> Vasca <input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico Vetustà bagno 34 anni

#### Impiantistica

La proprietà non ha modificato le reti impiantistiche

#### elettrico:

sufficiente



Impianto residenziale, tensione 220 V.

Conformità: non risulta reperibile conformità impiantistica dell'UIU.

La rete non risulta tuttavia modificata o manomessa rispetto alla costruzione originaria.

#### Idrico:

sufficiente



Impianto residenziale.

Conformità: non risulta reperibile conformità impiantistica dell'UIU.

La rete non risulta tuttavia modificata o manomessa rispetto alla costruzione originaria.

#### Note

*Il valutatore palesa di aver proceduto a verifica visiva dello stato dei luoghi e delle relative impiantistiche, nonché di aver verificato presenza delle dichiarazioni di conformità, senza verifica puntuale di funzionamento ed efficienza di tutti i terminali.*

*Nella determinazione del prezzo base d'asta il valutatore NON contempla una riduzione forfettaria rispetto al valore di mercato, in quanto non reputa sussistano indizi evidenti circa una mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato ( art. 568 c.p.c.), nonché per eventuali rischi, oneri ed esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.*

*Il tecnico deduce (a seguito delle asseverazioni del DL in sede di dichiarazione di fine lavori e di richiesta di agibilità), ma non può garantire, il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 - "Requisiti acustici passivi degli edifici", aspetto peraltro non richiesto dal quesito e comunque verificabile solo mediante esami invasivi e prove strumentali svolte da professionisti certificatori abilitati.*

### Qualità e rating interno immobile

esposizione:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	sufficiente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti tecnici:	sufficiente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	sufficiente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
finiture dell'immobile	sufficiente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

### Classe energetica

Documentazione non reperibile

### Consistenza

Rilievo:	interno ed esterno diretto eseguito personalmente in loco
Data del sopralluogo:	03/01/2019
Criterio di misurazione:	consistenza reale. Sup. Esterna Lorda (SEL) – Cod. Valutazioni Immobiliari
Criterio di calcolo cons. comm.:	D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

N.B.: Ai fini del conteggio delle superfici, si fa riferimento alle misurazioni così come constatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici e, quindi, si estrapolano i dati di superficie come riportati nelle tabelle a seguire.

Ai fini della stima si considera la superficie esterna lorda denominata principale e quella secondaria ponderata, mentre sempre ai fini della valutazione per la caratteristica posto auto non verrà considerata la superficie ma la sua presenza o assenza, in quanto il campione di indagine a cui si è fatto riferimento, riporta compravendite a corpo comprensive della presenza del posto auto.

Bene B – unità residenziale con cantina – fg 15 part. 5551 sub 190

Descrizione	Consistenza	Indice mercantile	commerciale
Unità principale (appartamento)	43.43	100%	43.43
Balcone	5.57	30%	1.67
<b>Totale</b>	<b>49,00</b>		<b>45,10</b>

Descrizione	Consistenza	Indice mercantile	commerciale
posto	12.00	25%	3.00
<b>Totale</b>	<b>12,00</b>		<b>3,00</b>

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente:

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore:

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Altro: Tribunale mediante procedura competitiva

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale
- Altro: Vendita coattiva od espropriativa (forzosa) in presenza di unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari)

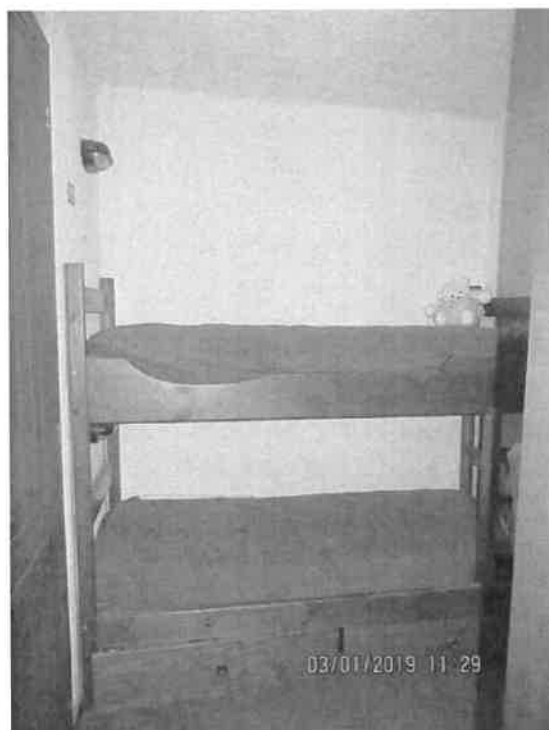
Filtering

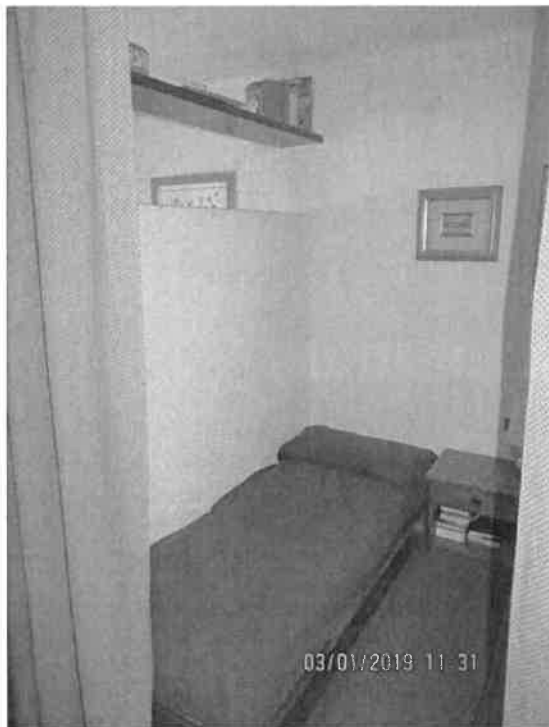
- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

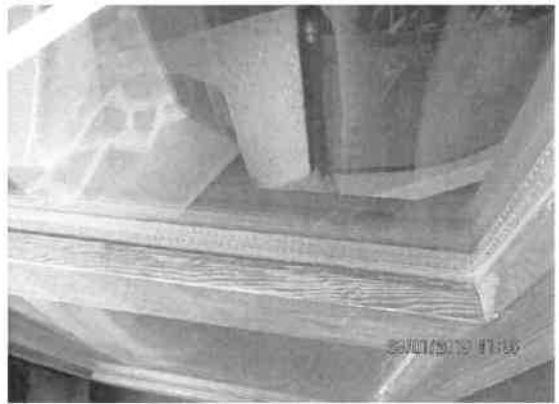
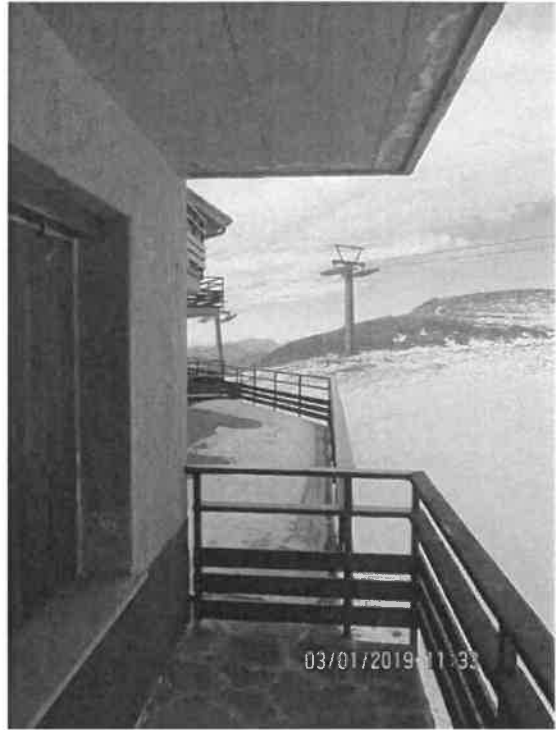
- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Rilievo fotografico – bene B – unità residenziale









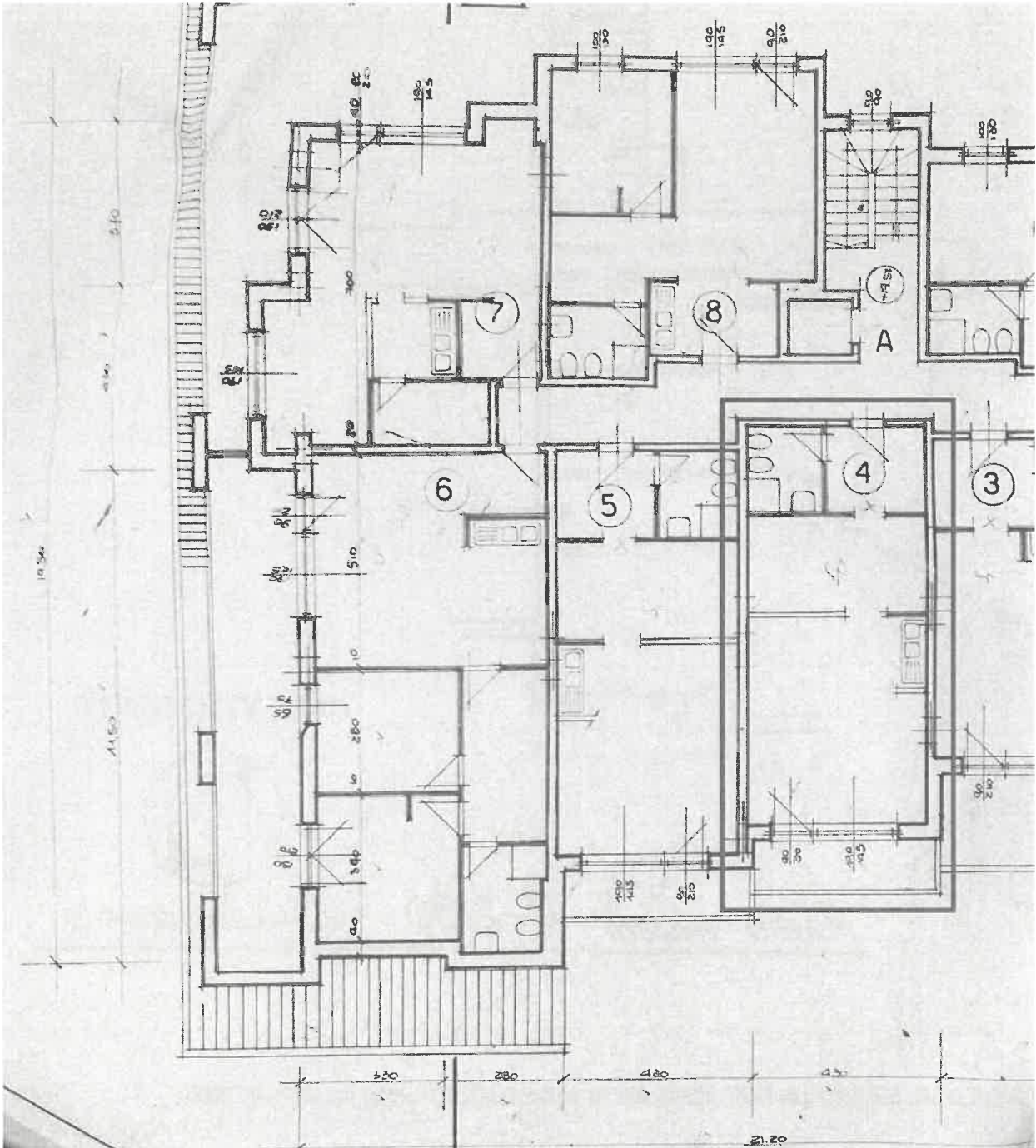




### 1.3 ELABORATI PLANIMETRICI

Planimetria dello stato rilevato, assentito in UT e depositato in AdT

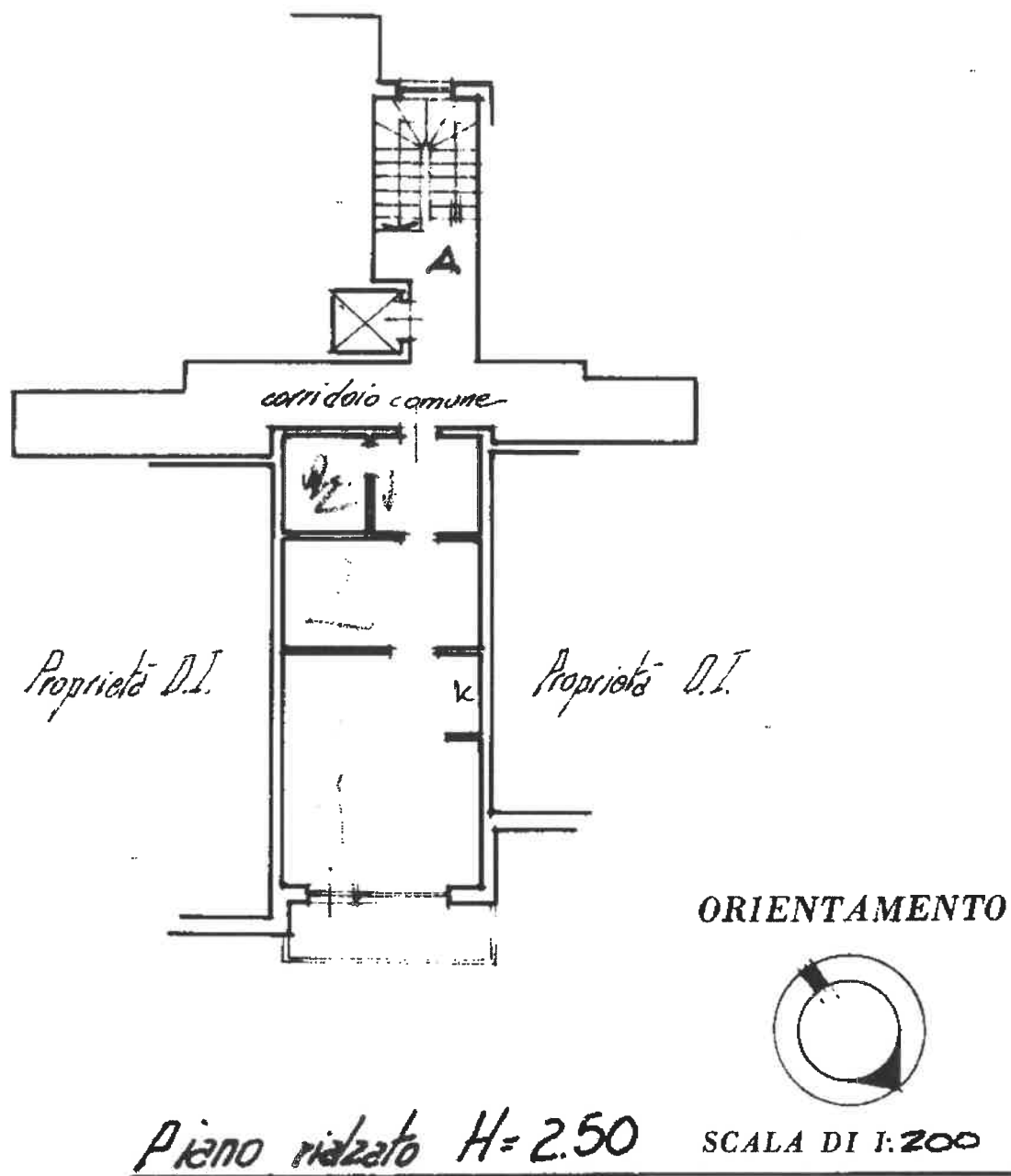
Lo stato rilevato risulta conforme e coerente con gli elaborati comunali. Per ragioni di sintesi pertanto non si riporta planimetria rilevata ma si rimanda direttamente ai documenti in atti (UT del Comune di Artogne e AdT).



Planimetria in atti – estr. C.E. 1173/86 PROT. N. 4992 del 27/10/1986 – ULTIMO STATO APPROVATO

Esperto incaricato: dott. arch. Luca Ghiglio

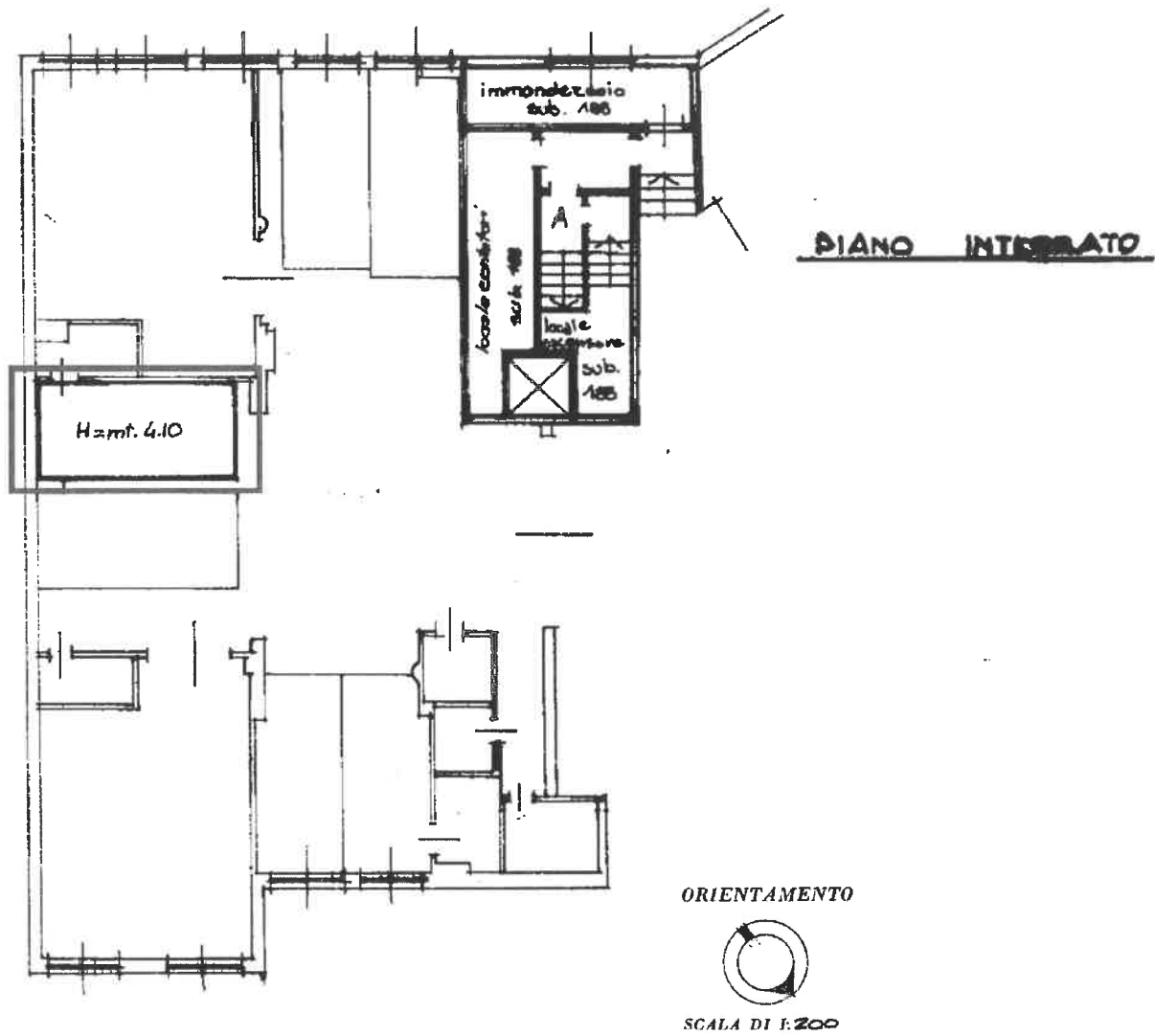
pagina 17 di 33



Planimetria catastale – estratto visura planimetrica in atti AdT bene B - appartamento

Esperto incaricato: dott. arch. Luca Ghiglio

pagina 18 di 33



Planimetria catastale – estratto visura planimetrica in atti AdT bene B.1 – posto auto

## 2. VERIFICA DELLA TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO

### 2.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- **sig. ,**  
nata a  
residente in  
C.F.:  
per quota di 3/4 di proprietà
- **sig. ra**  
nata a  
residente in  
C.F.:  
per quota di 1/4 di proprietà

### 2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- Dal 30/06/1987  
  
con sede legale in  
P.I./C.F.:  
derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

### Inquadramento della titolarità

Tipo di atto	Atto tra vivi – Assegnazione ai soci
Notaio	Ambrosetti Sergio, notaio in Palazzolo sull'Oglio, p.za V. Rosa n. 10
Data atto	29/06/1999
Repertorio	2975
Raccolta	996
Estremi di Registrazione	Chiari il 14/07/1999 al n. 484 serie 1V
Estremi Trascrizione	Presentazione n. 181 del 13/07/1999 – R. Part. 16695 R. Gen. 24992
Quota di proprietà	1/4 di proprietà (relativa al soggetto debitore)

### Titolo di provenienza

Tipo di atto	Atto per autentiche
Notaio	Passari dott. Francesco
Data atto	21/09/1994 e 07/11/1994
Repertorio	95216
Raccolta	96150
Estremi di Registrazione	Breno il 28/11/1994 al n. 1400 serie 2V
Estremi Trascrizione	Presentazione del 05/12/1994 Reg. gen. 6113 – Reg. part. 5054
Quota di proprietà	Intera 1/1

### Condizioni limitanti

Servitù	NON PRESENTI
Vincoli	NO
Oneri	SI' vedi successivi artt. 3 e 4)
Pesi	NO
Gravami	NO

Stato di possesso Immobile occupato da altro soggetto intestatario

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### 3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Nell'atto di compravendita non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra le UI del fabbricato o tra fabbricati attigui, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di impianti, occulte in sottosuolo o anche a vista. Essendo l'UI all'interno di complesso condominiale, nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate linee per servizi tecnologici primari, costituenti di fatto servitù ai sensi dell'art. 1062 CC, con diritto dei fondi dominanti di accedere ai servienti per manutenzioni, salvo obbligo di riemissione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.
- Le finiture interne del bene B risultano vetuste, al pari degli impianti. La pavimentazione ceramica presenta rilevante degrado, con fessurazioni, dovute probabilmente a cedimento del sottofondo o ad assestamento dell'impalcato.

### 3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

3.2.1. Iscrizioni: Nessuna

3.2.2. Pignoramenti, liquidazioni e sentenze di fallimento: Nessuna

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

## 4. ONERI PER L'ACQUIRENTE E ALTRE INFORMAZIONI

### 4.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.650,00

N.B.: La voce è calcolata sulla quota dell'Unità del Bilancio preventivo di spesa fornito dall'Amministrazione relativamente all'esercizio ordinario 2018/2019 (periodo 01/10/2018-30/09/2019), detratte le voci previsionali di spese straordinarie e confrontata con i Bilanci consuntivi delle precedenti due annualità. Non potendo valutare la componente spese riscaldamento a consumo, in quanto dipendente dall'uso previsto dell'UIU e con uno storico con rilevanti oscillazioni, la voce può essere passibile di variazioni.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese straordinarie di gestione preventivate ma non ancora deliberate: € 1.444,88

N.B.: La voce è relativa al momento di redazione del rapporto di valutazione.

Spese condominiali scadute ed insolte al 31/12/2018: € 13.761,70

### 4.2. QUOTE CONDOMINIALI PER RIPARTO SPESE

Millesimi di partecipazione generale	2,28
Millesimi tab. ascensore	27,57
Millesimi tab. scala	39,50
Millesimi tab. porticato	2,28
Millesimi tab. generali app. e servizi	2,28
Millesimi tab. spese straordinarie	2,28
Millesimi tab. riscaldamento quota mm.	1,93

## 5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 5.1. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Riepilogo delle principali operazioni propedeutiche allo sviluppo della valutazione, svolta direttamente dall'esperto incaricato:

- 07/12/2018 Accettazione dell'incarico
- 07/12/2018 Ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – dir prov. di Brescia – Uff. prov. Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare finalizzata a verifica della proprietà e la ricostruzione dei gravami nel ventennio.  
Documentazione visionata/estratta:
  - ispezione ipocatastale per soggetto
- 07/12/2018 Ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – dir prov. di Brescia – Uff. prov. Territorio – Servizi Catastali finalizzata a verifica della proprietà.  
Documentazione visionata/estratta:
  - Visura per soggetto –
  - Visura per soggetto
  - Visure catastali storiche ed attuali
  - Visure planimetriche
  - Estratto di mappa
  - Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- 03/01/2019 ispezioni ed esecuzione rilievi in loco, in assenza di Proprietà, finalizzati a quantificare le reali consistenze, nonché a verificare lo stato dei beni e le regolarità edilizie e catastali.
- 08/01/2019 Domanda di accesso agli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne
- 29/01/2019 acquisizione stato debitorio da Amm. condominiale
- 18/03/2019 visura Atti depositati presso l'UT del Comune di Artogne per verifiche tecniche di natura urbanistica ed edilizia
- nei mesi di febbraio e marzo 2019 accertamenti economico-estimativi sul mercato immobiliare in Artogne e nel segmento individuato, verifica e raccolta di compravendite di immobili comparabili nel segmento, atte ad effettuare la stima su metodo MCA
- 26/08/2019 deposito del rapporto di valutazione

N.B.: il lungo periodo intercorso tra il reperimento documentale ed il deposito del rapporto di valutazione è dovuto ad attesa di svolte nella situazione ancora incerta del complesso condominiale, oggetto di compravendita il 27/12/2018 per 470/1000 di proprietà a seguito di fallimento della società Montecampione Hotel sas.

Non rilevando significativi sviluppi connessi a potenziali variazioni del valore del bene si è proceduto con la consapevolezza di possibili oscillazioni, confidando che i tempi necessari agli interventi di ammodernamento del complesso e delle infrastrutture connesse siano comparabili con quelli di vendita.

## 5.2. PRATICHE EDILIZIE

Verifica: eseguita personalmente presso l'U.T. del Comune di Rovato in data 18/03/2019

- – PE n. 230 presentata il 25/05/1977 ric. n. 1255 – “Nuova costruzione del complessivo ricettivo Le Baite ...”
- ◌ – CE n. 179 prot. 1255 reg. 230 rilasciata in data 24/05/1979
- ◌ – Inizio lavori in data 19/05/1980
- ◌ – Denuncia C.A. Prot. n. 11980 del 27/03/1981
- ◌ – PE n. 230 prot. n. 1741 presentata il 30/05/1980 - “Volturazione della CE n. 179 del 24/05/1979 (PE 230)...” e rilasciata il 21/01/1982
- ◌ – CE n. 1162 del 31/03/1982 “Concessione di deroga in altezza ...”
- ◌ – PE n. 740/82 e nota n. 2404 del 30/07/1982 e nulla osta Regione
- ◌ – PE n. 1068/1985 prot. n. 4099 del 21/10/1985 – “Variante in corso d'opera [...] alla CE 230/82”
- ◌ – Certificato di prevenzione incendi prot. n. 50208 del 26/11/1985 e del 06/05/1987
- ◌ – Certificato di visita sanitaria del 27/11/1985
- Comunicazione di completamento struttura e RSU prot. n. 18363 del 29/11/1985
- PE n. 1173 prot. n. 4992 del 20/11/1986 - “Seconda variante in corso d'opera ...” - **ultimo progetto**
- Denuncia C.A. Prot. n. 41665 del 28/05/1987 – allegato alla CE n. 1173
- Certificato di collaudo statico prot. n. 18363 del 29/11/1985 e n. 41665 del 23/09/1987
- Certificato di agibilità prot. n. 10117 del 15/12/1986

N.B.: Le pratiche sottolineate consistono nei documenti più rilevanti ai fini dell'identificazione della situazione edilizio-urbanistica dei beni oggetto della presente valutazione.

Le note in grassetto segnalano commenti a margine del redattore.



### 5.3. LEGITTIMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

N.B.: Verifica della regolarità urbanistico – edilizia consiste in verifiche atte ad accertare la conformità dell'UI nel suo stato di fatto rispetto alla Normativa urbanistico-edilizia ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

La verifica non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la Regola dell'Arte o la buona Norma tecnica di costruzione, né la verifica di prescrizioni esecutive (prog. Strutturali, impiantistici,...) o di computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'UT Comunale, pertanto l'attendibilità del risultato di verifica è strettamente legata alla veridicità e completezza dei documenti in Atti. Nessuna responsabilità sarà in carico al valutatore per eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. La presente relazione è intesa come riepilogo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi.

Fabbricato successivo al 01/09/1967 (ultima PE: CE n. 1173 prot. n. 4992 del 20/11/1986)

L'unità Immobiliare NON è stata soggetta a richiesta di sanatorie.

Certificato di abitabilità: Presente, con Rilascio 10117 del del Comune di Artogne con decorrenza dal 15/12/1986

Destinazione d'uso dell'immobile: RESIDENZIALE

Al momento della valutazione, la destinazione d'uso esistente del bene E' COMPATIBILE con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quanto censito in AdT.

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico	Vigente	- PGT 2014 agg. I variante
	adottato	dal Consiglio Comunale con Delibera n° 39 del 27 dicembre 2013
	approvato	dal Consiglio Comunale con Delibera n° 9 del 28 giugno 2014
Convenzione urbanistica	SI'	approvata con deliberazione consiliare n. 24 del 08/05/1979, modificata ed integrata con deliberazione della G.M. n. 37 del 17/05/1979, stipulata con atto pubblico del Notaio Passari di Breno in data 23/06/1979
Cessione diritti edificatori	NO	
Vincoli urbanistici	NO	
Vincoli ambientali	NO	
Vincoli di fattibilità geologica	NO	classe 2 – fattib. con modeste limitazioni
Vincoli paesaggistici	NO	
Vincoli archeologici	NO	
Vincoli amministrativi	NO	

## 6. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 6.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

### 6.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Immobile identificato in mappa al	Foglio 15	part. 5551	
<input type="checkbox"/> sub 194	categoria A/2	classe 3	cons. 2,5 vani (sup. 49 mq) rendita € 187,22
<input type="checkbox"/> sub 470	categoria C/6	classe 1	cons. 12 mq (s. cat.14 mq) rendita € 32,23
Documentazione visionata			<input checked="" type="checkbox"/> direttamente presso Agenzia delle Entrate – Uff. prov. di Brescia – sez. Territorio <input checked="" type="checkbox"/> Altri servizi
Elenco documentazione visionata			<input type="checkbox"/> Visura storica Catasto Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione <input type="checkbox"/> Elenco immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> Estratto di mappa <input type="checkbox"/> Tipo mappale <input type="checkbox"/> Tipo frazionamento <input type="checkbox"/> Altro
Data verifica catastale			07/12/2018

### 6.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

### 6.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### 7.1. UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero 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 forzata implicita alla procedura esecutiva.

### 7.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

#### 7.2.1. Basi del valore

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."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

#### 7.2.2 Scelta del criterio di valutazione

In applicazione degli IVS, per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

#### **Market Comparison Approach (MCA)**

in quanto il segmento dispone di una buona base di comparabili, con variazioni raffrontabili in termini di consistenze, manutenzione e livello di piano.

### 7.3. OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si elencano i comparativi più significativi raccolti nel segmento immobiliare dei beni in oggetto.

Di questi sono stati presi in analisi per lo sviluppo della valutazione solamente i più affini, per caratteristiche, posizione e tipologia. Gli altri sono stati considerati per valutazioni marginali sull'andamento del mercato, sulla rilevanza di posizione o presenza di pertinenze.

I comparabili sono selezionati tra le UI del segmento individuato con caratteristiche simili: unità a civile abitazione (cat. catastale A/2) all'interno dello stesso complesso, in quanto situazione unica e non comparabile con i, seppur analoghi e coevi, fabbricati nella frazione a 1.200 m. Si sono ricercate le più recenti compravendite di UIU quanto più affini per taglio e posizione.

Purtroppo lo stato finanziario in cui versa la struttura intera (oltre al già citato fallimento della società detentrici dei 470/1000 di proprietà, il complesso risulta non pienamente funzionante nelle sue attività commerciali e di servizio e lo stato debitorio di molte UI consistente), unitamente ad altri fattori (peculiarità di mercato, difficoltà logistiche di fruibilità dei beni immobili, congiuntura economica sfavorevole,...), rende molto variabile il mercato immobiliare del comparto, con sensibili oscillazioni nei prezzi di compravendita.

Si premette pertanto che, pur applicando i criteri di analisi standard, la deviazione sul valore risulta consistente, lasciando un più ampio margine di discrezionalità allo scrivente tecnico nella definizione del più probabile valore di vendita, che risente dunque di ipotesi previsionali sul destino dell'intera struttura turistica.

N.B.: Ai fini della stima si considera la superficie esterna lorda denominata principale e quella secondaria ponderata, mentre sempre ai fini della valutazione per la caratteristica posto auto non verrà considerata la superficie ma la sua presenza o assenza, in quanto il campione di indagine a cui si è fatto riferimento, riporta compravendite a corpo comprensive della presenza del box auto.

#### COMPARATIVO 1 – INCLUSO NELLA VALUTAZIONE ALLA LETTERA "A"

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: 44/1.000 sull'app. Int. 3 sc. C tipo T2 composto da un locale ed accessori a piano rialzato

Indirizzo: Malga Bassinale in Artogne, complesso "Le Baite" - fg 15/5551 sub. 144 PT

Superfici principali e secondarie (rif. sup. catastale ponderata): 45,10 mq

Prezzo: 2.000,00

#### COMPARATIVO 2 – INCLUSO NELLA VALUTAZIONE ALLA LETTERA "B"

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: 47/100 sull'app. Int. 3 sc. C tipo T2 composto da un locale ed accessori a piano rialzato

Indirizzo: Malga Bassinale in Artogne, complesso "Le Baite" - fg 15/5551 sub. 70 PT

Superfici principali e secondarie (rif. sup. catastale ponderata): 49,20 mq

Prezzo: 18.000,00

#### COMPARATIVO 3 – INCLUSO NELLA VALUTAZIONE ALLA LETTERA "C"

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/04/2016

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: 40/1.000 sull'app. Int. 3 sc. B tipo T1 composto da due camere ed accessori a piano rialzato

Indirizzo: Malga Bassinale in Artogne, complesso "Le Baite" - fg 15/5551 sub. 169 PT

Superfici principali e secondarie (rif. sup. catastale ponderata): 45,10 mq

Prezzo: 2.500,00

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/04/2016

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: 26/1.000 sull'app. 1 int. 1 sc. G tipo T2 composto da due camere ed accessori a piano terra

Indirizzo: Malga Bassinale in Artogne, complesso "Le Baite" - fg 15/5551 sub. 49 PT

Superfici principali e secondarie (rif. sup. catastale ponderata): 45,10 mq

Prezzo: 2.500,00

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/04/2016

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: 80/1.000 sull'app. 22 int. 1 sc. H tipo T3 composto da due camere ed accessori a p. primo

Indirizzo: Malga Bassinale in Artogne, complesso "Le Baite" - fg 15/5551 sub. 33 P1

Superfici principali e secondarie (rif. sup. catastale ponderata): 45,10 mq

Prezzo: 2.500,00

N.B.: le compravendite riguardano cessione di quote di proprietà turnaria o diritti di comproprietà, con definizione dei periodi di spettanza (riferimento a codici di suddivisione annuale delle fasce di pregio).

Sebbene l'appetibilità di un bene immobile in multiproprietà, e dunque il suo valore, sia solitamente influenzata dal periodo (alta, media o bassa stagione), le compravendite qui analizzate sono spesso "a corpo", inserite all'interno di cessioni di più immobili o addirittura simboliche, facendo dunque prevalere altre ragioni commerciali (cessione per inutilizzo, preminente interesse per recupero liquidità,...) falsanti le logiche tipiche di un immobile a destinazione turistica.

Posto inoltre che i beni oggetto di valutazione sono in quota di proprietà turnaria dal 1 gennaio al 31 dicembre, non si reputa utile procedere a parametrizzazioni dei valori di periodo.

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (II sem 2018)
  - A/2 Artogne - zona R1/ Extraurbana/AGRICOLA - abitazioni civili in normale stato  
Valore minimo: 1.150,00  
Valore massimo: 1.450,00  
Note: misurazioni di sup. al lordo per l'abitazione, da integrare con il valore per il posto
  - Artogne - zona R1/ Extraurbana/AGRICOLA - posti auto coperti in normale stato  
Valore minimo: 465,00  
Valore massimo: 670,00

Ne deriva:

- A/2:  $V_n = V_{nu} * s = OMI_{min} + (OMI_{max} - OMI_{min}) * (k_1 + 3k_2) / 4 * 45 = 56.475,00 \text{ €}$
- C/6:  $V_n = 567,50 \text{ €/mq} * 14 \text{ mq} = 7.945,00 \text{ €}$

Valore di stima su base OMI = 64.420,00 €

N.B.: il riferimento alle quotazioni OMI è qui impiegato a scopo puramente indicativo di verifica, in quanto il metodo non risulta attendibile, come espresso dalla Corte di Cassazione nella sentenza 07 settembre 2018, n. 21813 (cit. [...] Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle entrate, non costituiscono una fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio del bene oggetto di accertamento, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, essendo idonee a condurre ad indicazioni di valore di larga massima)

- Borsino immobiliare (marzo 2019)  
 Artogne – zona Montecampione –  
 abitazioni civili in buono stato – 1° fascia: 1.216,00 €/mq  
 posti auto coperti in buono stato – 1° fascia: 559,00 €/mq  
 Ne deriva:  
 - A/2: 1.216,00\*45 = 54.720,00 €  
 - C/6: 559,00\*14 = 7.826,00 €  
 Valore su stima Borsino immobiliare = 62.546,00 €

N.B.: anche in questo caso, il riferimento alle quotazioni del Borsino immobiliare è qui impiegato a scopo puramente indicativo di verifica, in quanto il metodo, lavorando per prezzi medi e senza particolari selezioni di segmento, non risulta adeguatamente preciso

#### 7.4. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE E CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Si puntualizza che l'analisi estimativa analitica è riportata come ALLEGATO 1. A seguire si riassumono solo i valori sintetici derivanti dal processo valutativo.

##### VALORE DI MERCATO (OMV)

Il più probabile valore di mercato del lotto comprendente le Unità Immobiliari distinte al fg 15 mapp. 5551 e subb. 194 e 470 del Comune di Artogne -BS-, valutato per l'intera proprietà, senza tener conto dei gravami rilevanti viene quantificato in €56.000,00 (diconsi cinquantaseimila)

##### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

- Rimborso spese condominiali (riferite al biennio pregresso all'aggiudicazione), sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo e, vista la irregolarità dei pagamenti sinora dimostrati dalla Proprietà, dell'intero importo preventivato all'ultimo periodo di gestione (01/10/2018-30/09/2019), rivalutato ed arrotondato in eccesso, ipotizzabili possibili spese straordinarie in vista della riqualificazione del complesso. Si quantificano -€5.000,00 (diconsi cinquemila)
- Si reputa di valutare un deprezzamento superiore ai normali valori per vetustà previsionale legati ad immediatezza vendita giudiziaria, poiché:
  - l'UIU risulta occupata ma scarsamente mantenuta;
  - l'area ed il segmento immobiliare manifestano significativi deprezzamenti;
  - è lecito ipotizzare, date le caratteristiche del bene, un tempo di vendita superiore ai due anni
 Valutando dunque un indice annuo dello 1,5%, ipotizzando un tempo di vendita di 2 anni, arrotondando per difetto si quantifica in -€1.120,00 (diconsi millecentoventi)

Il più probabile valore di vendita giudiziaria del lotto comprendente le UI distinte al fg 15 mapp. 5551 e subb. 194-740 del Comune di Artogne -BS-, valutato per l'intera proprietà, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene quantificato, arrotondato per eccesso, in

**€50.000,00** (diconsi cinquantamila)

da suddividersi in quote di proprietà come indicato al capitolo 2 - VERIFICA DELLA TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO.

## INCIDENZA VALORE

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima, come sopra definito, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 c II c.p.c., come mod. dall'art. 13 DL 27/06/2015 n. 83 convertito dalla L. 06/08/2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq 45 circa, determina un valore di circa 1.111,11 €/mq.

Note estimative:

- la voce spese condominiali è limitata all'ultimo biennio (di gestione amministrativa) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., il quale prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".
- Determinazione dell'incidenza del valore al mq (€/mq), rispetto al valore di vendita forzata, come disposto dall'art. 568 c.p.c., post DL 83/2015, convertito con mod. in L n. 132/2015.

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

#### 7.4.1. CONCLUSIONI E GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'UI ai sensi art. 41 L. 47/85 e s.m.i.

Dall'analisi dei comparabili si delinea una situazione immobiliare difficile, con un ampio ventaglio di prezzi di compravendita.

Il mercato immobiliare, sia del segmento specifico di Bassinale che del più esteso territorio di Artogne, presenta un generale calo dei prezzi e del numero di vendite.

All'interno del comparto di Montecampione, il complesso a quota 1.800 risulta meno attivo in termini di offerte e meno generoso nei valori medi, almeno sino a questo momento di transizione di proprietà e riorganizzazione delle strutture.

Si è valutata un'incidenza rilevante nel deprezzamento in ragione delle suddette prospettive di mercato, nonché delle peculiari caratteristiche del bene oggetto di stima, e posto che le modalità di alienazione tramite procedure coattive condizionano negativamente tempistiche e valore di aggiudicazione dell'immobile (in relazione anche al numero di esperimenti o bandi indetti).

#### 7.5. ASSUNZIONI LIMITATIVE

Il valore di stima è stato determinato con l'assunzione che il bene, benché al momento occupato, risulti liberabile e che il soggetto debitore non manifesti difficoltà allo sgombero dei locali.

#### 7.6. CONDIZIONI LIMITATIVE

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 epurato di tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente la procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento. Il sottoscritto tecnico si ritiene pertanto esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle Norme in materia di privacy.

## 8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. Ghiglio Luca

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti PPC della prov. Di Brescia al n. A-3063

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede esperienza e competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data di valutazione 20/08/2019

Data del rapporto di valutazione 26/08/2019

---

Esperto incaricato: dott. arch. Luca Ghiglio