RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 149/2021

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati

Esecutati:

Esperto incaricato

ARCH. EUGENIO SAGLIOCCA
Via Aquileia 1/b – 25126 Brescia
C.F. SGLGNE63B23D150K
P.IVA 03540050170
Tel e Fax 030 395974
e.mail: pst@pstworkshop.it
e.mailPEC: eugenio.sagliocca@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia al nr. 1233

Il tecnico incaricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

1- Incarico e quesito.

Il Giudice,
letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare promossa da:

rilevato che nel termine di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata la documentazione ivi indicata;
visto che, a termini del nuovo testo dell'art 569 co. 1 proc. civ., come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83 il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 che non siano intervenuti;
considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal nuovo art 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come codificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83 e che egli dovrà procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e come modificato dal l. legge 27 giugno 2015 n. 83;
ritenuto che fin d'ora va fissata l'udienza alla quale determinare le modalità della vendita p.q.m.

- **Fissa per il solo conferimento dell'incarico di stima, il giorno 21.07.2021 in modalità telematica (come da modello reperibile sul sito del Tribunale di Brescia), con la precisazione che nessuna attività potrà essere compiuta dall'esperto nominato prima di detto incombente;**
- **Nomina esperto per la stima dei beni pignorati l' Arch. Eugenio Sagliocca con studio in Brescia affinchè compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione) risponda al seguente quesito:**

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditans* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
   a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
   b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esiste. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani agli estratti mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.
Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. **Stato di possesso**

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione –acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.
   Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.
   Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D. **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
nonché tutti i costi necessari ad affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E. **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità e ne acquisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella del espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex. Artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
3. Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F. **Formazione dei lotti**

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., degli artt. 720, 722, 727, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
3. Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

novembre 2005 n 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

G. Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
   Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1 relative a:
   - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
   - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti su beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
   - stato di conservazione dell'immobile;
   - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di qui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
   il valore del terreno e/o dell'area sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
   Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. Qualora gli immobili siano stati pignorai solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ssc.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. Att. C.p.c. come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015.
L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazione ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in 'OMISSIS' dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc;
Il G.E. pone a carico del creditore procedente o surrogante un anticipo di € 500,00 iva esclusa a favore dell'esperto;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. Att. Cpc.:

INVITA

il perito ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

ORDINA

al debitore l'immediata presentazione del rendiconto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore: AVV. CAMILLA MONTAGNA (che verrà poi eventualmente nominato altresì quale professionista delegato alla vendita) in favore della quale liquida la somma di € 500,00 titolo di fondo spese ponendola a carico del creditore procedente;

CONFERISCE

I seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro – per eventuale sostituzione delle serrature – e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- Comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- Segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- Quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE', provvedere a darvi esecuzione notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento;
- Depositare una pima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il professionista che verrà delegato per le vendite in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti emessi, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

FISSA

la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, avanti a sé per l'udienza del 25.01.2022 alle ore 09.00;

MANDA

la cancelleria per i prescritti adempimenti, limitandosi peraltro la comunicazione alle sole parti già costituite con avvocato ed all'esperto sopra nominato.
Onera il creditore istante a notificare il presente provvedimento alle parti non costituite.
Si avverte che l'esecutato ha la possibilità di chiedere la conversione del pignoramento prima dell'udienza della determinazione delle modalità della vendita.

Brescia 02.07.2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

RIEPILOGO

Date

Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21.07.2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	entro 25.12.2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25.01.2022

IDENTIFICAZIONE LOTTO – Foglio 46, Particella 63, Subalterno 64

Destinazione urbanistica dell'immobile	Attività ricettiva (residence)
Tipologia immobiliare	A/2
Tipologia edilizia del fabbricato	Residence
Tipologia edilizia unità immobiliare	Bilocale con accessori

Descrizione sintetica	Appartamento bilocale posto nel piano mansarda, con accesso tramite scala interna ed ascensore
Ubicazione	Via Trento n. 19, 25056 Ponte di Legno (Bs)
Confini	A nord, est. sud: area verde a ovest: via Trento
Identificativi catastali	NCT Foglio 46, Particella 63, Sub. 64
Quota di proprietà	45.9/1000
Diritto di proprietà	Multi proprietà
Divisibilità dell'immobile	no

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:
Immobile in buono stato di conservazione recentemente ristrutturato con livello di commerciabilità buono.

Più probabile valore in libero mercato dell'intera unità
3.500,00 €/mq x 67,87 mq = 237.545,00 €

diconsi euro duecentotrentasettemilacinquecentoquarantacinque,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'intera unità
178.158,75 €
diconsi euro centosettantottomilacentocinquantotto,75.

Più probabile valore in libero mercato della quota di proprietà
Quota di proprietà: 45,9/1000

237.545,00 € x 0.0459 = 10.903,31 €

diconsi euro diecimilanovecentotremila,31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della quota di proprietà
8.177,48 €
diconsi euro ottomilacentosettantasette,48.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	non conforme
Conformità catastale	non conforme
Conformità titolarità	si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente
Immobile libero da:

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	come da PGT

INDICE

Cronologia dello svolgimento delle operazioni peritali

A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.1. Identificazione pregressa dei beni

C. Stato di possesso

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

F. Formazione dei lotti

G. Valore del bene e costi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Cronologia dello svolgimento delle operazioni peritali

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

08.07.2021: ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza

21.07.2021: conferimento dell'incarico di stima e giuramento

06.12.2021: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali (Visura catastale per immobile, Scheda catastale, Estratto Mappa)

21.10.2021: sopralluogo presso l'immobile

27.10.2021: Richiesta telematica di accesso agli atti presso il Comune di Ponte di Legno (BS)

04.12.2021: Accesso agli atti presso il Comune di Ponte di Legno (BS)

A) VERIFICA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

Art. 567 *- Istanza di vendita*
I. Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.
II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
III. Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori centoventi giorni. Un termine di centoventi giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

1) Verifica della completezza della documentazione

La documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

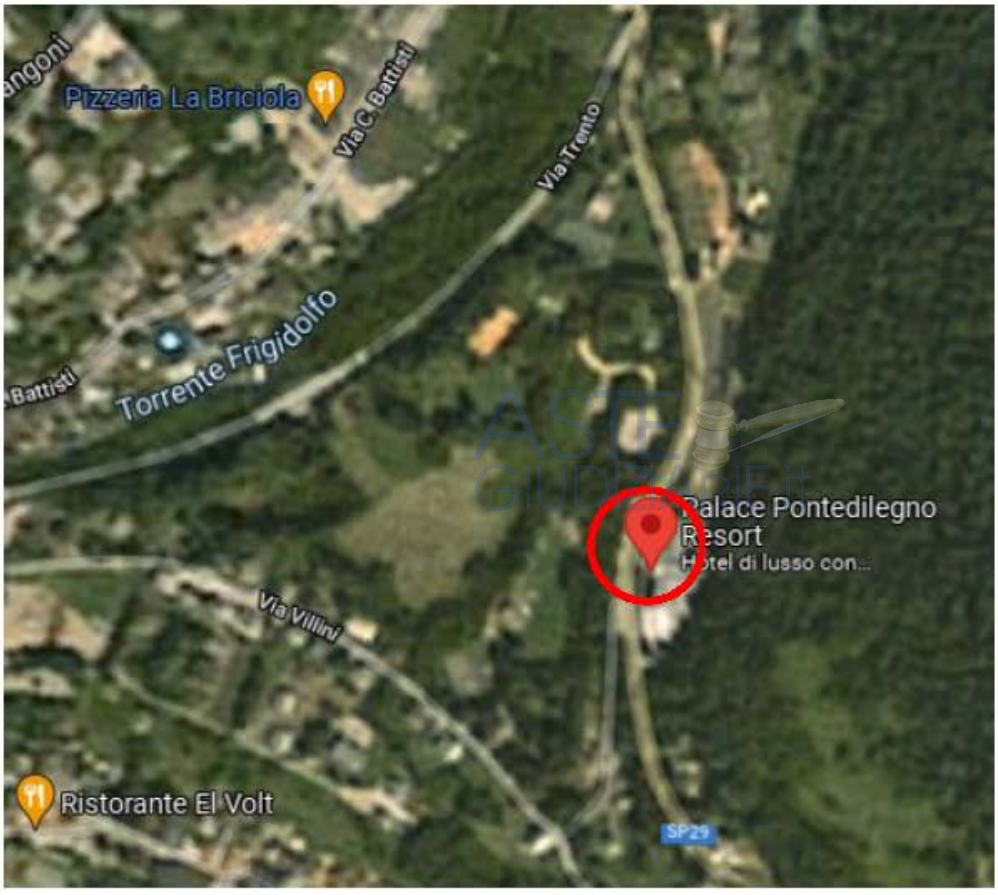
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

2) Acquisizione titolo di acquisto

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

L'immobile in oggetto sorge a Ponte di Legno in via Trento n. 19 (e non 15) ed è catastalmente identificato al Foglio 46, mapp. 63, sub. 64.



Caratteristiche dell'immobile

L'edificio oggetto di perizia sorge nella zona NORD-OVEST di Ponte di Legno (località turistica di pregio) in un'area caratterizzata da edifici sparsi, a ridosso del versante, a prevalente destinazione turistica.

L'immobile è costituito da un fabbricato di 5 piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, con esposizione est-ovest. Il fabbricato (residence) è costituito da appartamenti arredati con spazi comuni (reception e ristorante) posti al piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

L'appartamento oggetto della perizia è posto al piano mansardato. L'ingresso all'immobile si affaccia su una corte comune ed è posto in lato ovest.
E' presente un parcheggio a disposizione dei proprietari nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare – Abitazione

In fase di sopralluogo effettuato in data 21.10.2021, alla presenza dell'Avv. Cefis su delega del custode giudiziario e del si è potuto verificare lo stato dell'abitazione.
L'unità immobiliare è disposta su un piano. L'accesso è al quinto piano da corridoio comune servito da scala ed ascensore.
Nel dettaglio l'appartamento è suddiviso come segue:

- Soggiorno con angolo cottura, disimpegno con pannello scorrevole e due letti, bagno con disimpegno, corridoio, camera ed un piccolo balcone. Tutti gli ambienti sono dotati di finestra

Tutti i locali sono completamente arredati.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un più amplio complesso gestito con la formula di multiproprietà con servizi comuni.

Consistenza

Rilievo	Diretto in loco
Data sopralluogo	21/10/2021

Criteri di misurazione XSN – Superficie netta XSEL – Superficie esterna lorda
Calcolo superfici di proprietà: unità immobiliare – Appartamento

Destinazione	SN (mq)	S.L.P (mq)	Indice mercantile	MQE SN (mq)	MQE S.L.P. (mq)
Soggiorno	25,54	31,35	100%	25,54	31,35
WC	4,67	5,28	100%	4,67	5,28
Camera	11,09	12,36	100%	11,09	12,36
Disimpegno	13,5	15,02	100%	13,5	15,02
Antibagno	2,89	3,36	100%	2,89	3,36
Balc8one	1,00	1,00	50%	0,50	0,50
Totale (mq)	**58,69**	**68,37**		**58,19**	**67,87**

Metri quadrati equivalenti di SN mq 58,19
Metri quadrati equivalenti di S.L.P.– superficie commerciale mq 67.87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Caratteristiche qualitative

L'esposizione dell'appartamento è a nord-ovest: nello specifico la zona giorno è esposta a ovest, con affaccio su un piccolo balcone, mentre la camera è esposta a nord.
Tutte le stanze sono dotate di finestre, ad eccezione del bagno dove si trova un lucernario dalle dimensioni di 40x40 cm.
Le finiture interne sono le seguenti:
-tetto a falde con travi principali, travetti e assito in legno
-pavimenti rivestiti in moquette
-pavimenti e rivestimenti del bagno in monocottura
-pareti intonacate al civile con tinteggiatura in colori tenui e decorazioni estetiche
-serramenti esterni in legno con vetrocamera
-porte interne in legno
-riscaldamento centralizzato con radiatori ad acqua e termoarredo
-illuminazione con applique a parete
-dotazione di cassaforte
-dotazione di sensore antincendio.
L'appartamento nel complesso si trova in buone condizioni conservative ed è completamente arredato con mobili in legno di standard buono : cucina dotata di piano induzione e frigorifero, armadi e 6 posti letto complessivi (2 in camera, 2 nel disimpegno dotato di parete scorrevole di separazione, 2 in soggiorno).
L'appartamento non necessita di manutenzione essendo immediatamente utilizzabile.

Classe energetica	non definita
Esposizione prevalente dell'immobile	ovest
Luminosità dell'unità immobiliare	buona
Panoramicità dell'immobile	buona

Articolo 4.22 – Zone D1
Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza prevalente o dalla previsione di strutture turistico-ricettive derivanti da pianificazione di settore ovvero realizzate in base a disposizioni legislative regionali specifiche.
2. Destinazioni d'uso ammesse Le destinazioni principali ammesse sono quelle ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono inoltre ammesse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

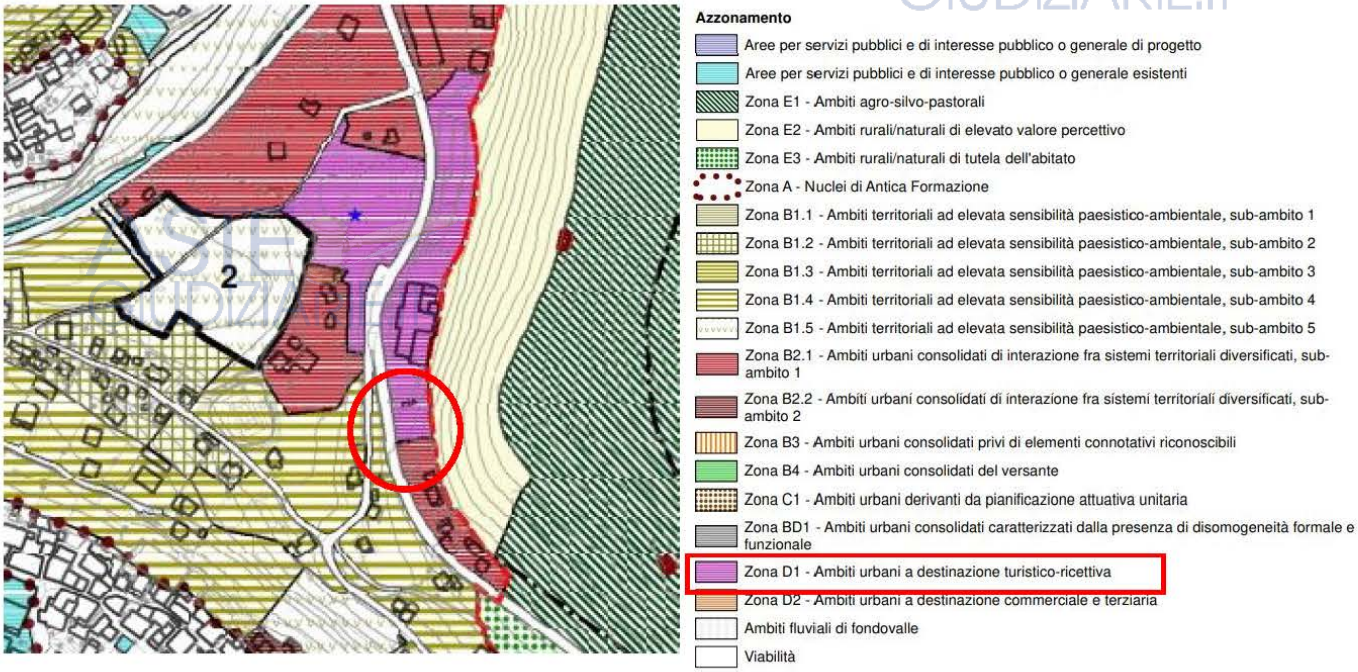
nella misura massima del 49% le ulteriori destinazioni complementari previste in applicazione dei disposti dei meccanismi incentivanti di cui all'art.1.30, commi 7, 8 e 9, delle presenti Norme.
E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile. Sono escluse le attività diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente art. 1.23.

Norme di mitigazione paesaggistica in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva
Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti. - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo.
E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
- Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone. - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura. - Nel caso in cui il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate
10. Comparti soggetti a normativa particolareggiata Il titolo abilitativo convenzionato di cui all'art. 1.17 delle presenti Norme inerente al comparto in fregio a via Nazionale appositamente individuato presso le cartografie operative del PdR è vincolato alla realizzazione, a cura e spese dei privati, delle opere viarie extracomparto funzionali alla riqualificazione ed al potenziamento del sistema viabilistico del contesto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Estratto PGT Ponte di Legno:



B1) IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Storia ipotecaria

L' immobiliare risulta di proprietà di:

C) STATO DI POSSESSO

1) Stato di possesso

Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare non risulta abitata.

2) Esistenza di contratti di locazione

L'appartamento risulta essere in multiproprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

D) ESISTENZA DI FORMALITA'

1) Esistenza di formalità

Iscrizioni e trascrizioni:

2) Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'appartamento è in formula di multiproprietà.

3) Spese condominiali

L'appartamento è in formula di multiproprietà.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Conformità edilizia ed urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

Il 27.10.2021 è stata fatta richiesta di accesso agli Atti presso il Comune di Ponte di Legno, ed il giorno 04.12.2021 è stato possibile visionare la documentazione presso l'Ufficio Tecnico. Sono stati visionati i seguenti titoli edilizi:

-Concessione edilizia reg.costr. n. 44/86 Prot. 4711/790 3601/1389 intestata a Srl

-Concessione edilizia 31/88 del 15/07/1988 intestata a Società INDECO Srl

-Concessione edilizia n.3312/553 del 1992 (variante a C.E. n.53/92) intestata a Srl

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

-Concessione edilizia reg.costr. 83/93 n.4575/825 del 1992 (variante a C.E. n.53/92)) intestata a

-Concessione edilizia n.7622/1113 (presentata domanda in data 12/11/1993) intestata a

-Concessione edilizia reg.costr. 99/93 n.7879/1169 (presentata domanda in data 24/11/1993) intestata a

-Concessione edilizia reg.costr. 39/93 n.3092/448 (rinnovo C.E. 31/88) intestata a

Inoltre è stato visionato il Certificato di agibilità n.21/2001 prot.5016/93.

Limitazioni urbanistiche

Non esistono limitazioni urbanistiche all'utilizzo come appartamento in residence.

Destinazione d'uso

A/2 abitazione di tipo economico, compatibile con quanto previsto dal P.G.T.

Anno di costruzione

Ristrutturazione integrale terminate nell'anno 1993.

Rispondenza edilizia ed urbanistica

Da un controllo effettuato sulle pratiche sopra evidenziate non sono state riscontrate difformità rilevanti; si segnala unicamente la presenza di un piccolo lucernario di dm.40x40 nel bagno non indicato nelle pratiche edilizie.

Tale difformità limitata può essere rimossa chiudendo il lucernario stesso con un intervento locale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Eugenio Sagliocca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1233, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA CHE

a seguito di sopralluogo avvenuto in data 21/10/2021 si è potuto riscontrare che l' appartamento ispezionato, corrispondente agli identificativi catastali foglio 46, particella 63, subalterno 64 non è conforme alle ultime pratiche edilizie presentate presso il comune di Ponte di Legno (unicamente per la presenza di un piccolo lucernario nel bagno).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Rispondenza catastale

Unità immobiliare: Sezione Urbana NCT, Foglio 46, particella 63, sub. 64
Categoria: A/2 – Abitazione di tipo economico
Classe 5 - Superficie catastale 67 mq – Vani 4 - Rendita cat. €. 413,17
Elenco documentazione visionata: visure catastali - Planimetria catastale – Elaborato planimetrico
Data verifica catastale: 06/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Eugenio Sagliocca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1233, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco,

con la presente

DICHIARA CHE

a seguito di sopralluogo avvenuto in data 04/12/2021 si è potuto riscontrare che l'immobile ispezionato, corrispondente agli identificativi catastali foglio 46, particella 63 sub. 64 non è conforme alle planimetrie catastali (unicamente per la presenza di un piccolo lucernario nel bagno).

Verifica irregolarità e contabilizzazione spese di sanatoria

Si ipotizza che la sistemazione della piccola irregolarità riscontrata in fase di sopralluogo si possa quantificare in:

- € 1000,00 di spese per la chiusura del lucernario esistente.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1)	Possibilità di vendita dei beni pignorati in più lotti:	no
2)	Divisibilità dei beni se pignorati pro quota	no
3)	Lotto costituito da immobili caratterizzati da diverse nature	no
4)	Esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari	no

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

G) VALORE DEL BENE E COSTI

1) Più probabile valore di mercato

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione
L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

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."

Assunzioni limitative
Verifica del migliore e più conveniente uso *(HBU Highest and Best Use)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

L'attuale valore di mercato delle unità immobiliari staggite rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione, dal momento che trattandosi di palazzo box auto, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dalla tipologia box/autorimessa.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione
Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

□ MCA con nr. 2 comparabili
□ Sistema di Stima
□ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
□ Sistema di ripartizione
□ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
□ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
x Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

_

Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2019 – I semestre.

Agenzia Entrate – OMI

La flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, ha reso complessa la rilevazione delle osservazioni utili all'aggiornamento della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
L'aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni è, infatti, basato su diverse fonti di indagine tra cui in particolare i prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili. Nel contesto straordinario del 1° semestre 2020 sono state tenute in considerazione quale fonte di indagine, in misura maggiore dell'ordinario e seguendo le regole previste dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le offerte immobiliari.

Banca dati delle quotazioni immobiliari
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:
- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.
L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari.
Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).
Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.
La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.
E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.
Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.
Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari -

interrogazione:	Anno 2021 - Semestre 1
Provincia:	Brescia
Comune:	Ponte di Legno
Fascia/zona:	centrale
Codice di zona:	D1
Microzona catastale	n.: 1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	turistica ricettiva

Stima - OMI

Per un immobile compreso nella categoria "Abitazioni civili" in stato conservativo tra " recente e agibile 1" il valore al mq va da un min. (recente) di € 3.600,00 ad un max (agibile 1) di € 2.900,00.

Andamento del mercato immobiliare – da Pubblicazione OMI - RESIDENZIALE (statistiche II trimestre 2019)
Nella zona euro l'EUROSTAT conferma nel secondo trimestre del 2019 una tendenza alla crescita del PIL: +0,2% rispetto al trimestre precedente, +1,2% rispetto al secondo trimestre del 2018. Per l'Italia4, nel secondo trimestre del 2019 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è rimasto invariato rispetto al trimestre precedente ed è diminuito dello 0,1% nei confronti del secondo trimestre del 2018. L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin5, prodotto dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostra, in questa fase, ancora segnali di rallentamento nel quadro economico congiunturale.
Sul fronte del mercato del lavoro, aluglio2019 nella zona euro la disoccupazione rimane stabile al 7,5% rispetto a giugno ed è in calo rispetto all'8,1% rilevato a luglio 2018.
In Italia (fonte ISTAT7), nel mese di luglio 2019 i principali indicatori sulla partecipazione al mercato del lavoro delineano un quadro di sostanziale stabilità rispetto al mese precedente. La stima degli occupati risulta in lieve calo rispetto al mese precedente (-18mila unità), il tasso di occupazione passa al 59,1%(-0,1 punti percentuali) e il tasso di disoccupazione sale, sempre su base mensile, al 9,9%. Su base annua, l'occupazione cresce dello 0,8%, pari a +193mila unità. L'espansione riguarda sia donne sia uomini e tutte le classi d'età fatta eccezione per i 35-49enni. Al netto della componente demografica la variazione è positiva per tutte le classi di età. La crescita nell'anno è trainata dai dipendenti (+200 mila nel complesso) mentre sono in lieve calo gli indipendenti (-7 mila).
Ad agosto 2019, secondo l'ISTAT8, l'indice del clima di fiducia dei consumatori torna ascendere dopo gli altalenanti precedenti tre mesi, passando da 113,3a 111,9; anche per l'indice composito del clima di fiducia delle impresesi registra un calo, da 101,2a 98,9. La diminuzione dell'indice di fiducia dei consumatori è generalizzata ma presenta intensità diverse tra le sue componenti: la componente economica e quella futura registrano le flessioni più marcate passando, rispettivamente, da 129,6 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

127,8 e da 117,4 a 115,4. Si rileva un calo più contenuto per il clima personale (da 108,0 a 107,0) e per quello corrente (da 111,1 a 110,0).
Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il I trimestre 2019 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2019 rispetto al I trimestre 2018),un aumento di circa il 4%nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta,inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia9, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT.
Al contrario,l'Italia mostra nel trimestre del 2019un tasso tendenziale ancora negativo (-0,8%, secondo l'ISTAT11); in particolare, la flessione tendenziale dell'IPAB è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che registrano una variazione negativa pari a -1,3% (era -0,7% nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dell'1,7%. Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2019 secondo il sentiment alcuni fatti registrati dal Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia12è sintetizzabile in questi punti:
•la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili rimane contenuta al 16%eresta largamente superiore a quella di coloro che indicano un aumento delle quotazioni (stabile al 3%);
•la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel secondo trimestre del 2019 torna ad aumentare (81,7%; era74,8% nella precedente rilevazione);
•solo l'8% delle agenzie indica un aumento degli incarichi a vendere, dal 9,7% della precedente rilevazione;
•la mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori si conferma il principale motivo di cessazione dell'incarico a vendere (la percentuale è pressoché stabile al 65%).
•margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 9,8%;
•I tempi medi di vendita sono nuovamente calati, scendendo attorno ai 6 mesi (da 7 nel primo trimestre) edè il valore minimo dall'inizio della serie nel 2009;
•il mutuo ipotecario continua a finanziare la maggior parte degli acquisti (circa l'80%) e copre il 74,2% del valore dell'immobile;
•le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento peggiorano, con il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel terzo trimestre che torna in territorio negativo per la prima volta dal secondo trimestre del 2016, -1,1 per cento da 4,9 nel trimestre corrispondente del 2018;
•le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono improntate a una maggiore cautela, con oltre i tre quarti delle agenzie che si attende una situazione invariata, ma restano ampiamente positive le prospettive nel medio termine (2 anni).Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel II trimestre 2019in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2018, proseguendo una crescita che, anche se in decelerazione, non si arresta dal 2014.

Determinazione del valore

Per quanto riguarda l'unità immobiliare

Foglio particella 46 sub. 64 - cat. A/2 - cl. 2 - Superficie catastale 67,00 mq - Consistenza 4 vani - Rendita cat. €. 413,17

il più probabile valore in libero mercato si ritiene possa essere così quantificato:

3.500,00 €/mq x 67,87 mq = 237.545,00 €

diconsi euro duecentotrentasettemilacinquecentoquarantacinque,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:
- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici delle unità immobiliari, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia – OMI;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato, io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

valore di mercato di 3500,00 €/mq.

Viene considerata la superficie commerciale complessiva pari a ***67,87* mq.**

L' unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

67,87 mq x 3500,00 €/mq = **237.545,00 €**

237.545,00 € x 0.0459 (quota di proprietà) = 10.903,31 €

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato , pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 25%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

(237.545,00 € x 0.75) € = **178.158,75 €**

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intera unità viene di fatto quantificato in ***237.545,00 €.***

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'intera unità, viene di fatto quantificato in **178.158,75 €**

(10.903,31 € x 0.75) € = **8.177,48 €**

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota parte viene di fatto quantificato in ***10.903,31 €.***

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della quota parte, viene di fatto quantificato in **8.177,48 €**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale, arch. Eugenio Sagliocca, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia n. 1233 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 nè 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 la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- 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;
- che ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- che ha ispezionato di persona la proprietà per quanto riguarda gli interni e gli esterni.

Il tecnico incaricato

Data rapporto valutazione: 6 dicembre 2021.

Allegati:

a. Relazione fotografica
b. Certificazione notarile
c. Visura catastale
d. Planimetria catastale
e. Concessione edilizia n.7879/1169
f. Certificazione di agibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SAGLIOCCA EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23dec92aebc8158a74604cdac92a3dd2