

**Geom. Maurizio Facondo**

Studio Associato IsoStime – Valutatori Immobiliari Associati

Viale Europa n° 52 – 25133 – BRESCIA

Tel. : 030 - 2005987 - Fax : 030 - 3378426 - e-mail : m.facondo@isostime.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Esecuzione Immobiliare n° omissis / 2011

CREDITORE PROCEDENTE : omissis  
di omissis

DEBITORE ESECUTATO : Sig. omissis omissis  
cf. omissis

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. Gianni Sabbadini

G.O.T : Dott.ssa Liana Zaccara

Data nomina dell'esperto : omissis

Data del conferimento d'incarico di stima e giuramento : omissis

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita : omissis

**Suddivisione in n° 8 Lotti**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori Immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

**Dati generali****Lotto 1**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 1  
Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 45 m2  
Rendita catastale €. omissis  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

**Lotto 2**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 2  
Categoria D/10  
Rendita catastale €. omissis  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: Si

**Lotto 3**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 3  
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 3 vani  
Rendita catastale €. omissis  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

**Lotto 4**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 5  
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,5 vani  
Rendita catastale €. omissis  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

**Lotto 5**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 6  
Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 155 m2  
Rendita catastale €. omissis

Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

**Lotto 6**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 7  
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,5 vani  
Rendita catastale €. omissis

Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

**Lotto 7**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 10  
Categoria D/10  
Rendita catastale €. omissis

Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

**Lotto 8**

Valore stimato: € omissis  
Quota di proprietà: 100 % Sig. omissis omissis  
Immobile sito nel Comune di: omissis – Provincia di omissis  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis)  
Foglio omissis Particella omissis Subalterno 11  
Categoria D/10  
Rendita catastale €. omissis

Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile: No

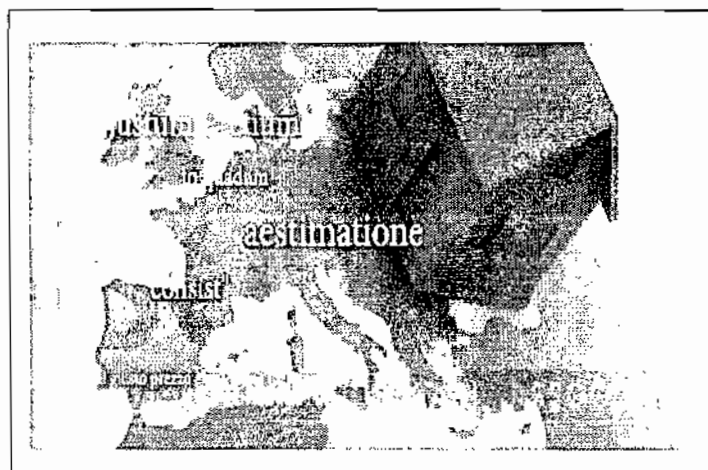
Problematiche e/o note particolari

☒ **Si** : vedasi **Pagina 12 , 13 , 14 , 15**☐ **No** :

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Descrizione :

Relazione di stima relativa alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Trattasi di unità immobiliari inseriti in un fabbricato rurale ubicato nel comune di omissis in provincia di omissis in via omissis n° omissis.

Gli immobili sono individuati al Catasto Fabbricati al Foglio omissis Particella omissis Subalterni 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11

### Richiedente :

Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione **Dott. Gianni Sabbadini.**

### Valutatore :

**Geom. Maurizio Facondo**  
Studio Associato IsoStime  
Valutatori immobiliari associati  
Viale Europa n° 52 - 25133 Brescia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio associato "ISOStIME" Valutatori immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

**SOMMARIO**

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| PREMESSA                                                     |         |
| ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE                | pag. 6  |
| DEFINIZIONE DELL'INCARICO                                    | pag. 6  |
| MANDATO                                                      | pag. 7  |
| DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA                               | pag. 8  |
| IDENTIFICAZIONE DEL BENE                                     | pag. 9  |
| SOMMARIO DESCRIZIONE DEL BENE                                | pag. 10 |
| STATO DI POSSESSO DEL BENE                                   | pag. 11 |
| FORMALITÀ VINCOLI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE             | pag. 12 |
| FORMALITÀ VINCOLI ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE        | pag. 12 |
| VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ    | pag. 16 |
| SOMMARIO DESCRIZIONE LOTTI                                   | pag. 19 |
| VALUTAZIONE DEI BENI                                         |         |
| UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE                                   | pag. 38 |
| CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE                   | pag. 38 |
| FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI                    | pag. 39 |
| DUE DILIGENCE                                                | pag. 40 |
| SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE          |         |
| ANALISI DEL MERCATO                                          | pag. 41 |
| IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO                        | pag. 41 |
| ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO                              | pag. 41 |
| DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET                           | pag. 43 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI                                 | pag. 44 |
| CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO | pag. 47 |
| APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE                 | pag. 47 |
| PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO                              | pag. 48 |
| STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA)                         |         |
| TABELLA DEI DATI                                             | pag. 49 |
| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI                                 | pag. 50 |
| TABELLE DI VALUTAZIONE LOTTI                                 | pag. 51 |
| SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)                            | pag. 56 |
| VALORE DI MERCATO                                            | pag. 57 |
| ALLEGATI                                                     | pag. 58 |

## PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

International Valuation Standard (IVS) versione 2007;

RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;

European Valuation Standards 2009;

Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;

Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);

"Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;

"Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

## ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE DELLA VALUTAZIONE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi del mercato e da dati reperiti dal valutatore con contatti diretti con operatori del settore, agenzie immobiliari, liberi professionisti della zona ed uffici pubblici a garanzia di affidabilità e veridicità.

**DEFINIZIONE DELL'INCARICO****MANDATO**

Il giorno 25/10/2011, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini, sottoponeva allo scrivente Geom. Maurizio Facondo, il seguente quesito scritto relativo agli immobili indicati in frontespizio:

*L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo;*

*dalla relazione dovrà inoltre risultare:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

L'incarico veniva quindi espletato dal Geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4323, con studio in Brescia, viale Europa n°52, in qualità di socio membro fondatore dello Studio Associato IsoStime.

Principali corsi di formazione del valutatore incaricato:

nel 2007 : Seminario per le valutazioni immobiliari tenutosi presso l'Istituto Tecnico per Geometri di Brescia "N. Tartaglia";

nel 2007 : Corso di Estimo in valutazioni immobiliari tenutosi presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, organizzato da Geo.Val (Geometri Valutatori Esperti);

nel 2010 : Corso "L'esperto del Giudice: le attività, i compensi ed il tentativo di conciliazione" tenutosi presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia;



### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

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;

Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

Il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;

Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

Il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà ed eseguito rilievi metrici in sito, verifiche ipocatastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine alla presenza di privilegi, vincoli, ipoteche, servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali;

Il valutatore ha eseguito gli opportuni sopralluoghi e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.



Studio associato "ISOSTIME" Valutatori Immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Trattasi di unità immobiliari, site nel Comune di omissis in via omissis n° omissis, costituenti il fabbricato eretto sul mappale omissis – ente urbano di Ha 0.07.10 – del foglio omissis logico (foglio omissis fisico) del Catasto Terreni di omissis provincia di omissis, mappale originato dalla fusione (tipo mappale del 21.05.2010 n° omissis /2010) delle seguenti particelle:

- omissis di Ha 0.05.50 (già omissis di pari superficie)
- omissis di Ha 0.01.60 Fabbricato Rurale

Detto fabbricato è stato accatastato in forza della denuncia del 16.06.2010 n. omissis /2010 (costituzione, protocollo n. omissis) con il mappale omissis del foglio omissis, suddiviso nei sub. n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, dei quali i sub. n° 8 e 9 beni comuni non censibili.

In forza della variazione della destinazione del 27.06.2011 n° omissis /2011 (abitazione – agriturismo, protocollo n. omissis) il mappale omissis /4 è stato soppresso, dando origine agli attuali mappali omissis /10 e omissis /11.

Date le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di perizia, ritengo opportuno ripartire la proprietà in 8 (otto) diversi **Lotti**. In dettaglio abbiamo:

- **Lotto 1:** sub. 01 : Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 45 m2, RC € omissis
- **Lotto 2:** sub. 02 : Cat. D/10, RC € omissis
- **Lotto 3:** sub. 03 : Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 3 vani, RC € omissis
- **Lotto 4:** sub. 05 : Cat. A/2, Cl. 3 Consistenza 4,5 vani, RC € omissis
- **Lotto 5:** sub. 06 : Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 155 m2, RC € omissis
- **Lotto 6:** sub. 07 : Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, RC € omissis
- **Lotto 7:** sub. 10 : Cat. D/10, RC € omissis
- **Lotto 8:** sub. 11 : Cat. D/10, RC € omissis
- sub. 08 : Bene comune non censibile ai sub. 2,5,7,10,11
- sub. 09 : Bene comune non censibile ai sub. 1,2,3,5,6,7,10,11

Location map



collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

## SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

### - Descrizione generale del fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un fabbricato rurale costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e molto probabilmente sulla fine del '800 primi anni del '900 (non è stata reperita la pratica edilizia inerente la costruzione e l'agibilità del fabbricato originario), oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1982, 2005 e 2010, ad esclusione dei subalterni 1 e 6 adiacenti alla pubblica via omissis omissis.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra ed è costituito da numero 9 alloggi agrituristici, numero 2 appartamenti disposti su unico piano, un appartamento disposto su due piani, una sala agrituristica con accessori interni, una camera agrituristica, una stalla ed un fienile.

### - Altre Informazioni generali

Accessi: l'accesso pedonale e carraio avviene dal civico n° omissis di via omissis, ad esclusione del subalterno 3 che avviene dal civico n° omissis.

Composizione e distribuzione: trattasi di unità immobiliari private ed agrituristiche all'interno di un fabbricato rurale con cortile e vano scala comune, distribuito su tre piani fuori terra;

Dotazioni particolari: nessuna;

Finiture interne: di livello medio;

Impianti a servizio esclusivo: impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario nuovi;

L'impianto di riscaldamento è in parte di tipo autonomo con caloriferi e in parte a pannelli radianti a pavimento;

Caratteristiche costruttive: edificio con struttura portante in pietrame/mattoni pieni per le murature perimetrali, in laterizio leggero per le tramezzature interne, solai in laterocemento per il corpo ad ovest, mentre con struttura voltata al piano terra e solai in legno al piano primo del corpo a nord, tutte le coperture e gronde perimetrali in legno a vista e serramenti in legno con vetrocamera;

Pertinenze : cortile e vano scala;

Accessori : locale tecnico caldaia.

### - Superficie del bene

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico su base planimetrica e con rilievo metrico di verifica secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale chiuse, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

Si specifica che la SEL delle parti comuni verranno ripartite in proporzione alla superficie principale delle singole unità.

- *Indicazione del titolo di provenienza degli immobili oggetto di valutazione*

*Estremi atto d'acquisto.*

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo delle unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis / omissis, **trascrizione omissis / omissis del 06.08.1979** all'Ufficio si omissis. Trattasi di **compravendita**, con la quale omissis omissis, coltivatore diretto, acquistava dal "omissis" con sede in omissis, ente morale giuridicamente riconosciuto con R.D. 16.07.1935, gli immobili situati in comune di omissis, costituiti da un fabbricato civile e da terreni agricoli con fabbricato rurale, così identificati nel N.C.E.U. alla partita omissis con il mappale omissis via omissis n. omissis e nel Catasto Terreni alla partita omissis con i mappali omissis, per un Prezzo di Lire omissis pagato e quietanzato.

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di omissis e di omissis e come da contratto consegnato dall'esecutato e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, risultano i seguenti contratti di locazione:

- in data antecedente al pignoramento dei beni, a nome del Sig. omissis omissis:
  - **Scrittura privata tra omissis omissis e omissis omissis per "Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario" registrato il 31/01/2011 al n° omissis all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di omissis, su tutti i subalterni del mappale omissis (sub. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11) ed altri mappali non in oggetto.**
- in data successiva al pignoramento dei beni, a nome del Sig. omissis omissis:
  - **Scrittura privata tra omissis omissis e omissis omissis per "Contratto di locazione uso abitazione con canone libero" registrato il 15/07/2011 al n° omissis all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di omissis, sul solo subalterno 3**
- in data antecedente al pignoramento dei beni, a nome del Sig. omissis omissis, non più in corso ma ancora registrato come attivo:
  - **Scrittura privata tra omissis omissis e omissis omissis e omissis omissis per "Contratto di locazione uso abitazione con canone libero" registrato il 01/07/2008 al n° omissis all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di omissis, sul solo subalterno 4 (subalterno soppresso per la formazione dei subalterni 10 e 11)**

**FORMALITÀ VINCOLI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

È stato stipulato un contratto di locazione come da:

- **Scrittura privata tra omissis omissis e omissis omissis per "Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario" registrato il 31/01/2011 al n° omissis all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di omissis, su tutti i subalterni del mappale omissis (sub. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11)**

**FORMALITÀ VINCOLI ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sui beni gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. omissis / omissis del **10.01.2007**

Atto Notaio omissis omissis in data 27.12.2006 Rep. omissis / omissis, registrato a omissis il 08.01.2007 al n. 166 S.1T, a favore omissis - omissis S.P.A. con sede in omissis Codice Fiscale omissis, a carico: omissis i omissis, Somma Capitale: € omissis, Somma Iscritta: € omissis, Durata: anni 16 e mesi 6. Beni immobili offerti in garanzia **in comune di omissis**, identificati come segue nel N.C.E.U. al foglio omissis con il mappale omissis via omissis n. omissis, **nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis**,

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- **Annot. omissis / omissis del 20.04.2009 erogazione parziale**

- **Annot. omissis / omissis del 20.04.2009 riduzione di somma**

Atto Notaio omissis omissis in data 19.03.2009 Rep. omissis / omissis, **atto parziale di consegna di somma**, con cui la "omissis" con sede in omissis, codice fiscale omissis (*nella quale è stata incorporata la "omissis - omissis", in forza di atto di fusione in data 20.11.2007 Rep. omissis / omissis Notaio omissis omissis di omissis*) eroga alla parte mutuataria, Ditta Individuale omissis omissis, la Somma di € omissis (*che fa seguito alle erogazioni già precedentemente effettuate per complessivi € omissis.*)

Viene prorogato il periodo di preammortamento del mutuo fino alla data del 31.12.2009, ferma restando la scadenza finale del 30.06.2023.

In conseguenza di detta proroga la parte mutuataria si impegna a rimborsare il finanziamento in 162 rate di ammortamento mensili con scadenze comprese fra il 31.01.2010 ed il 30.06.2023.

L'importo del finanziamento viene ridotto da € omissis ad € omissis, con la possibilità di procedere all'erogazione per la somma di € omissis con gli atti di consegna somma.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis / omissis del 25.03.2009**

Tribunale di omissis - Decreto Ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ordine, omissis / omissis Ruolo, omissis / omissis Cronologico del 19.03.2009 a favore: omissis a responsabilità limitata - con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. In estensione di ipoteca iscritta a omissis a in data 24.03.2009. Beni immobili gravati: a) **in comune di omissis**, per la quota intera, identificati come segue nel N.C.E.U. al foglio omissis con il mappale omissis via omissis n. omissis, **nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis**.

- b) in comune di omissis, per la quota intera, identificati come segue nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis.
- c) in comune di omissis per la quota di omissis / omissis, identificati come segue nel N.C.E.U. al foglio omissis (Sez. omissis) con il mappale omissis via omissis, nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis.
- d) in comune di omissis, per la quota di omissis / omissis, identificati nel N.C.E.U. al foglio omissis (Sez. omissis) con il mappale omissis via omissis.
- e) in comune di omissis, per la quota di 1/12, identificati nel N.C.E.U. al foglio omissis con i mappali omissis /4 via omissis, omissis.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis / omissis del 15.04.2009**

Tribunale di omissis - Decreto ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ordine, omissis / omissis Ruolo, omissis / omissis Cronologico, omissis / omissis Rep. del 20.03.2009 a favore: omissis - con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. In estensione di ipoteca iscritta a omissis in data 09.04.2009. Beni immobili gravati: a) **in comune di omissis**, per la quota intera, identificati **nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali**: omissis. b) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. c) in comune di omissis, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. d) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis / omissis del 15.04.2009**

Tribunale di omissis - Decreto ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ordine, omissis / omissis Ruolo, omissis / omissis Cronologico, omissis / omissis Rep. del 20.03.2009 a favore: omissis - con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. In estensione di ipoteca iscritta a omissis in data 09.04.2009. Beni immobili gravati: a) **in comune di omissis**, per la quota intera, identificati **nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali**: omissis. b) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. c) in comune di omissis, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. d) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis / omissis 0 del 16.10.2009**

Tribunale di omissis - Decreto ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ordine, omissis / omissis Ruolo, omissis / omissis 9 Cronologico del 05.10.2009 a favore: omissis - con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. In estensione di ipoteca iscritta a omissis. Beni immobili gravati: a) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis. b) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis. c) **in comune di omissis**, per la quota intera, censiti **nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali** omissis e nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con il mappale omissis Cat.A/2. d) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel N.C.E.U. al foglio omissis con i mappali: omissis. e) in comune di omissis, per la quota di 78/1000, censiti nel N.C.E.U. al foglio omissis (sezione omissis) con i mappali: omissis e nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis / omissis del 11.11.2009**

Tribunale di omissis - Decreto ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ordine, omissis / omissis Ruolo, omissis / omissis Cronologico, omissis / omissis Rep. del 21.10.2009 a favore: omissis - con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. In estensione di ipoteca iscritta a omissis. Beni immobili gravati: a) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis. b) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis. c) **in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis** e nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con il mappale omissis Cat.A/2. d) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel N.C.E.U. al foglio omissis con i mappali: omissis. e) in comune di omissis, per la quota di 78/1000, censiti nel N.C.E.U. al foglio omissis (sezione omissis) con i mappali: omissis e nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis / omissis del 12.05.2010**

Tribunale di omissis - Decreto ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ing., omissis/ omissis R.G.I., omissis / omissis Cronologico, omissis / omissis Rep. del 29.04.2010 a favore: omissis. - con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. Beni immobili gravati: a) in comune di omissis, per la quota intera, identificati come segue: nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis Fabb. Rurale, omissis. b) **in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis** e nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con il mappale: omissis via omissis n. omissis. c) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con i mappali: omissis /4 via omissis n. omissis, omissis. d) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. e) in comune di omissis, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con i mappali: omissis via omissis, omissis e nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis/ omissis del 16.06.2011**

Tribunale di omissis - Decreto ingiuntivo n.ri omissis / omissis Ingunzione, omissis / omissis Contenzioso, omissis / omissis Cronologico del 13.05.2010 a favore: omissis S.R.L. - con sede in omissis codice fiscale omissis a carico: omissis omissis Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. In estensione di ipoteca iscritta a omissis. Beni immobili gravati: a) in comune di omissis, per la quota di 6/84, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con il mappale: omissis. b) in comune di omissis, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. c) in comune di Sabbio Chiese, per la quota intera, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con i mappali: omissis /1 Cat.C/6, omissis /2 Cat.D/10, omissis /3 Cat.A/2, omissis /4 Cat.A/2, omissis /5 Cat.A/2, omissis /6 Cat.C/2, omissis /7 Cat.A/2, omissis Cat.A/2 e nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali: omissis. d) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 59 e 64. e) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con i mappali: omissis. f) in comune di omissis, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis logico con i mappali omissis 2. g) in comune di omissis, per la quota di 6/1008, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con il mappale: omissis.

- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011**

Ufficiale Giudiziario di omissis – Rep. omissis / omissis del 26.05.2011 a favore: Società omissis di omissis & C. – con sede in omissis - codice fiscale omissis a carico: omissis omissis (indicato erroneamente come nato il 31.05.1950 a omissis, con codice fiscale omissis anziché correttamente come nato il 31.01.1950 con codice fiscale omissis) Beni immobili gravati in comune di omissis, via omissis omissis n. omissis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio omissis con i mappali: omissis /1 P.T. Cat.C/6 Mq.45, omissis /2 P.T-1-2 Cat.D/10, omissis /3 P.T-1 Cat.A/2 Vani 3, omissis /4 P.T. Cat.A/2 Vani 4,5, omissis /5 P.1 Cat.A/2 Vani 4,5, omissis /6 P.1-2 Cat.C/2 Mq. 155, omissis /7 P.2 Cat.A/2 Vani 4,5.

**Gli stessi risultano interessati da:**

- **Trasc. omissis / omissis del 30.10.2005**

Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 22.09.2005 ai n° omissis / omissis, **atto unilaterale di impegno per il mantenimento della destinazione di immobile al servizio di attività agricola ai sensi dell'Art. 60 L.R. 11 marzo 2005 n° 12**, con cui:

Premesso:

- che il signor omissis omissis, titolare dell'omonima Ditta Individuale corrente in omissis, partita IVA omissis, proprietario in comune di omissis, via omissis, del fabbricati rurali identificati nel Catasto Terreni al foglio omissis logico (omissis fisico) con i mappali: omissis di Ha 0.01.60 fabbricato rurale, omissis di Ha 0.05.50 fabbricato rurale,

- che il medesimo signor omissis omissis ha presentato al "Comune di omissis" domanda di Permesso per Costruire n° 14/05 in data 06.06.2005 – Prot. n° omissis, avente per oggetto la ristrutturazione di parte del fabbricato rurale in via omissis al fine di realizzare alloggi da utilizzare per attività agrituristica;

- che il predetto Comune ha espresso parere favorevole all'intervento subordinando però il rilascio della relativa autorizzazione alla presentazione di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola previsto dall'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 (ex art. 3 della L.R. 93/80) per opere realizzate dai soggetti previsti dalla Legge stessa;

Tutto ciò premesso:

il signor omissis omissis, quale titolare dell'omonima ditta individuale, si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e precisamente per una parte corrispondente a Mq. 130 del mappale omissis e per una parte corrispondente a Mq. 25 del mappale omissis, parti colorate in giallo nell'estratto di mappa allegato all'atto sotto la lettera "A".

Il presente impegno decadrà a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici.

L'obbligazione sopra descritta è assunta dal signor omissis omissis in via solidale ed indivisibile per sé, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare.

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ**

Dal confronto fra quanto indicato nei progetti approvati dal Comune di omissis (omissis) con quanto rilevato in loco, per gli immobili di cui al sub. 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11 del mappale omissis del foglio omissis, lo stato di fatto risulta regolare e conforme.

In particolare con le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale omissis e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con i relativi elaborati tecnici progettuali;

I documenti amministrativi e gli elaborati tecnici visionati dal valutatore incaricato, relativamente al fabbricato sito in via omissis, constano di:

- Estratto di P.G.T. ed Norme Tecniche Attuazione (NTA);
- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale omissis e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Inizio lavori e fine lavori del Permesso di Costruire n°14/2005;
- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4712/2010 del 03/08/2010;
- Denuncia di Opere in conglomerato cementizio armato protocollo n°5375 del 18/10/2007;
- Parere ASL per deroga ai rapporti aeroilluminanti del 17/08/2006;
- Relazione tecnica di cui all'articolo 28 della Legge 9 gennaio 1991 n°10;
- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Inizio lavori e fine lavori del Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011;
- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4025/2011 del 28/06/2011;
- Parere igienico sanitario ASL del 14/09/2011;
- Permesso di Costruire n°35/2010 del 03/05/2011 per trasformazione fabbricato rurale in n°5 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Copia schede catastali e visure storiche comprovante l'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di zona.

Dall'accesso ai documenti amministrativi non è stato possibile visionare la relazione tecnica relativa al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05/12/1997.

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica), attestante l'inserimento di gran parte del fabbricato oggetto di valutazione in zona "Nuclei di antica formazione - NAF" e per una piccola porzione verso est in zona "Aree di non trasformabilità".

La verifica della conformità urbanistica nel suo complesso ha dato esito positivo.

| Tipo di verifica della conformità | Analisi della conformità e regolarità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Esito conformità                                                                |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Edilizia                          | <p>Lo stato dei luoghi, la forma, il numero dei piani fuori terra, la loro destinazione d'uso, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano sostanzialmente conformi ai documenti approvati e utilizzati per la verifica di conformità, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale omissis e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali, con i relativi elaborati tecnici progettuali;</li> <li>- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;</li> <li>- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4712/2010 del 03/08/2010;</li> <li>- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con i relativi elaborati tecnici progettuali;</li> <li>- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4025/2011 del 28/06/2011;</li> </ul> | <p>Negativo</p> <p>Positivo</p> <p>Positivo</p> <p>Positivo</p> <p>Positivo</p> |
| Catasto terreni                   | Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di omissis non è stata rilevata la presenza del Tipo Mappale, in quanto la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e nel corso degli anni non sono mai stati effettuati interventi di modifica del sedime del fabbricato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Negativo                                                                        |
| Catasto fabbricati                | <p>La visura catastale ai fabbricati risulta allineata e detto fabbricato è stato accatastato in forza della denuncia del 16.06.2010 n. omissis / omissis (costituzione, protocollo n. omissis) con il mappale omissis del foglio omissis, suddiviso nei sub. n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, dei quali i sub. n° 8 e 9 beni comuni non censibili. In forza della variazione della destinazione del 27.06.2011 n° omissis / omissis (abitazione – agriturismo, protocollo n. omissis) il mappale omissis /4 è stato soppresso, dando origine agli attuali mappali omissis /10 e omissis /11.</p> <p>Rilevata, dall'ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio, la presenza dell'Elaborato Planimetrico di Subalternazione con l'elenco dei subalterni assegnati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Positivo                                                                        |

ambito delle esecuzioni ve

ASIE  
GIUDIZIARIE.it

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 1****Foglio omissis      Mappale omissis      Subalterno 01      Cat. C/6      Consist. 45 m2****- Descrizione del singolo Lotto**

Immobile adibito a cantina/deposito costituito da unico locale posto al piano terra adiacente alla pubblica via omissis, in angolo nord/est del fabbricato. Tale unità si trova in pessime condizioni di manutenzione non essendo mai stata oggetto di intervento edilizio sia per la parte esterna che interna. Le murature interne sono in pietrame a vista, il soffitto è a volta in pietrame a vista, non ha l'impianto di riscaldamento ed ha un minimo di impianto elettrico per l'illuminazione.

**- Confini**

**Il subalterno 01**, dislocato al piano terra, confina a:

- o Nord al piano terra: con il terreno map. omissis di propr. del sig. omissis omissis;
- o Sud al piano terra: con il subalterno 9 cortile comune;
- o Est al piano terra: con via omissis;
- o Ovest al piano terra: con il subalterno 2 appartamento di proprietà;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis / omissis, **trascrizione omissis / omissis del 06.08.1979.**

**- Stato di possesso del bene**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

**- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente**

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente.

**- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente**

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 - 13 - 14 - 15) :

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. omissis del **10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **15.04.2009**

- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.10.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 11.11.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 12.05.2010
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.06.2011
- Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011

- *L'intervento edilizio*

Sul presente immobile è stata trovata la seguente pratica edilizia per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis, ma non è stata presentata la comunicazione d'inizio Lavori e quindi i lavori non hanno mai avuto inizio:

- Permisso di Costruire n°35/2010 del 03/05/2011 per trasformazione fabbricato rurale in n°5 alloggi agrituristici.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

L'unità ricade in parte in zona "Nuclei di antica formazione - NAF" e in parte in zona "Aree di non trasformabilità".

Sul presente immobile non sono stati effettuati interventi edilizi successivi al 1967 e lo stato di fatto è conforme alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

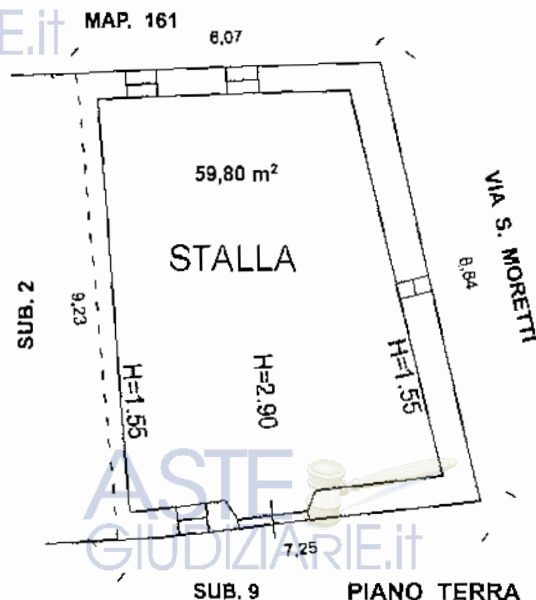
Non è stata reperita l'agibilità originaria.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZIONE              | RIF. CAT. | PIANO | MQ. SEL |
|--------------------------|-----------|-------|---------|
| Stalla                   | SUB. 1    | Terra | 59,80   |
| Quota parte corte comune | SUB. 9    | Terra | 18,46   |

Planimetria sub. 1



**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 2****Foglio omissis****Mappale omissis****Subalterno 02**

Cat. D/10

**- Descrizione del singolo Lotto**

Immobile costituito da n° 9 alloggi agrituristici posti nell'ala nord in angolo nord/ovest del fabbricato, suddivisi 3 al piano terra, 3 al piano primo e 3 al piano secondo. Tali unità si trovano in ottime condizioni di manutenzione sia per le facciate che per gli ambienti interni essendo state oggetto di ristrutturazione iniziata nel 2007. I singoli alloggi sono tutti costituiti da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera ed un servizio igienico. Quelli al piano terra sono raggiungibili direttamente dal cortile comune, mentre quelli ai piani superiori sono raggiungibili dal vano scala comune coperto e da una balconata all'aperto. Gli alloggi al piano terra hanno il soffitto a volta intonacata, quelli al piano primo con solaio piano in legno a vista, mentre quelli al piano secondo hanno la copertura a vista in legno. L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento con caldaia a condensazione centralizzata per tutti i 9 alloggi. Tale caldaia è dislocata in un piccolo locale nel cortile interno adiacente al portone d'ingresso. I serramenti sono in legno con vetrocamera, i pavimenti sono in piastrelle.

**- Confini**

Il **subalterno 02**, dislocato al piano terra, primo e secondo, confina a:

- o Nord al piano terra: in gran parte con il terreno mappale omissis di propr. del sig. omissis omissis e in minima parte con il subalterno 3 appartamento di proprietà;  
al piano primo: in gran parte libero e in minima parte con il subalterno 3 appartamento di proprietà;  
al piano secondo: libero;
- o Sud al piano terra: in gran parte con il subalterno 9 cortile comune e in minima parte con il subalterno 8 vano scala comune;  
al piano primo: in gran parte libero e in minima parte con il subalterno 8 vano scala comune;  
al piano secondo: in gran parte libero e in minima parte con il subalterno 8 vano scala comune;
- o Est al piano terra: con il subalterno 1 stalla di proprietà;  
al piano primo: con il subalterno 6 fienile di proprietà;  
al piano secondo: con il subalterno 6 fienile di proprietà;
- o Ovest al piano terra: con il terreno map. omissis fg. omissis di pro. del sig. omissis;  
al piano primo: libero;  
al piano secondo: libero;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis, trascrizione omissis del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

*- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente, ma risultano degli oneri a carico dell'acquirente, qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 15) :

- **Atto unilaterale di impegno per il mantenimento della destinazione di immobile al servizio di attività agricola ai sensi dell'Art. 60 L.R. 11 marzo 2005 n° 12, Trasc. omissis del 30.10.2005**

Con il presente atto unilaterale l'esecutato è stato esentato al pagamento degli oneri concessori relativi al Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici. E' stato possibile in quanto l'immobile è stato adibito all'utilizzazione agrituristica ed è censito come rurale, inoltre l'esecutato è iscritto nell'elenco provinciale degli operatori agrituristici. Comunque non è un vincolo opponibile all'acquirente perché, visto la zona urbanistica e le norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di omissis, l'immobile, con un cambio di destinazione d'uso e il pagamento degli oneri concessori, può essere adibito a residenza.

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo degli oneri concessori attualizzati alla data di redazione della presente perizia. Tali oneri, calcolati con le tabelle ministeriali e visto il costo base aggiornato per l'anno 2012 relativo al costo di costruzione e visti i valori degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di omissis, saranno pari ad €. omissis (più eventuali spese tecniche per le pratiche edilizie).

- **Reperimento di parcheggi pertinenziali agli alloggi agrituristici.**

Con il Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, l'esecutato ha dovuto reperire mq.166,43 di parcheggi pertinenziali, pari al 10% della volumetria in ristrutturazione, parcheggi però realizzati non nella corte di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento ma su un mappale non pignorato.

Comunque non è un vincolo opponibile all'acquirente perché, visto la zona urbanistica e le norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di omissis, l'acquirente, se potrà continuare l'attività agrituristica e non avrà la possibilità di reperire i suddetti parcheggi pertinenziali, potrà monetizzare i relativi standards a parcheggi.

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo della monetizzazione delle aree a standards. Tale monetizzazione, visti i valori delle monetizzazioni delle aree a standards deliberati dal Comune di omissis, saranno pari ad €. omissis.

*- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 - 13 - 14 - 15) :

- **Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. omissis del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011**

*- L'intervento edilizio*

Il presente immobile è stato oggetto della seguente pratica edilizia per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis:

- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con inizio lavori in data 18/10/2007, fine lavori in data 03/08/2010, dichiarazione di agibilità in data 16/09/2010, fine lavori per formazione di parcheggi agrituristici in data 30/03/2011.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF".

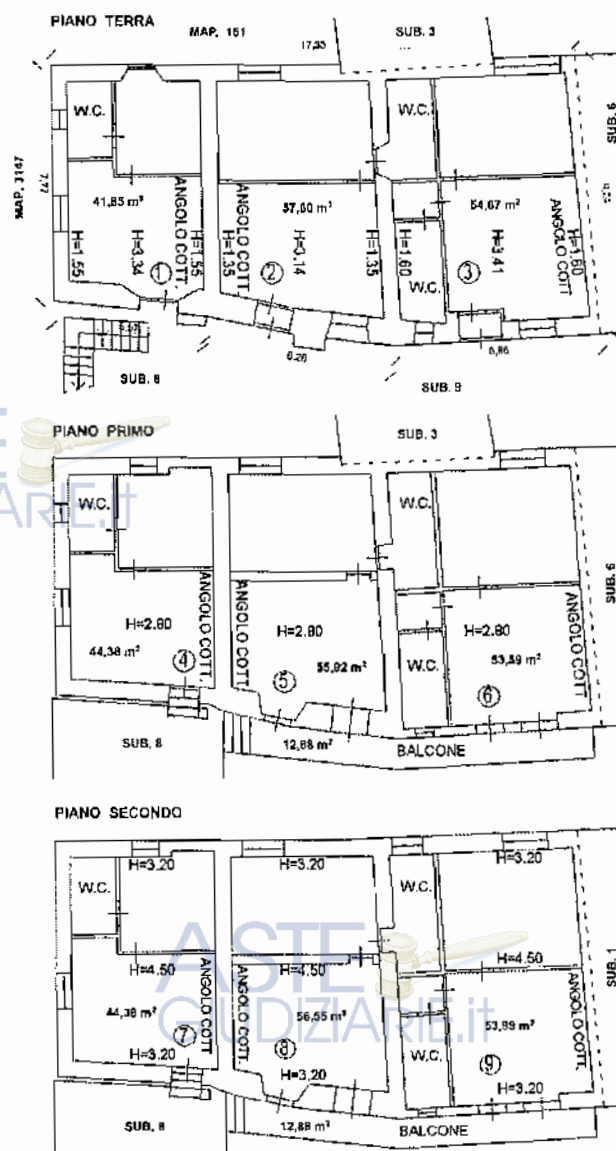
Lo stato di fatto degli alloggi è conforme al Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 approvato dal Comune di omissis. E' stato trovato un locale adibito a centrale termica ubicato nella corte comune adiacente all'ingresso carraio, comunque da non considerarsi abuso edilizio in quanto i locali tecnici, nelle norme tecniche di attuazione del P.G.T. del comune di omissis, non sono computati come Superficie Lorda di Pavimento.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con Dichiarazione di agibilità in data 16/09/2010.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

| DESCRIZ.                      | RIF. CAT. | PIANO   | MQ. SEL |
|-------------------------------|-----------|---------|---------|
| Quota parte Corte comune      | SUB. 9    | Terra   | 143,64  |
| Alloggio 1                    | SUB. 2    | Terra   | 41,85   |
| Alloggio 2                    | SUB. 2    | Terra   | 57,80   |
| Alloggio 3                    | SUB. 2    | Terra   | 54,67   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Terra   | 14,25   |
| Alloggio 4                    | SUB. 2    | Primo   | 44,38   |
| Alloggio 5                    | SUB. 2    | Primo   | 55,92   |
| Alloggio 6                    | SUB. 2    | Primo   | 53,59   |
| Balcone comune                | SUB. 2    | Primo   | 12,88   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Primo   | 14,25   |
| Alloggio 7                    | SUB. 2    | Secondo | 44,38   |
| Alloggio 8                    | SUB. 2    | Secondo | 56,55   |
| Alloggio 9                    | SUB. 2    | Secondo | 53,99   |
| Balcone comune                | SUB. 2    | Secondo | 12,88   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Secondo | 14,25   |

Planimetria sub. 2



**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 3****Foglio omissis****Mappale omissis****Subalterno 03****Cat. A/2****Consist. 3 vani****- Descrizione del singolo Lotto**

Appartamento disposto su 2 piani fuori terra, costituito da un unico locale soggiorno con angolo cottura al piano terra e da una camera, un bagno, un ripostiglio e corridoio al piano primo, con balcone antistante, il tutto collegato da una scala a chiocciola interna. L'appartamento non ha accesso dal cortile di pertinenza del fabbricato, nemmeno dalla pubblica via ma si accede dal lotto mappale omissis di proprietà del sig. omissis omissis. L'immobile si trova a nord rispetto al fabbricato e si trova in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda le facciate, mentre per gli ambienti interni non è stato possibile verificarlo. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

**- Confini**

Il **subalterno 03**, dislocato al piano terra e primo, confina a:

- o Nord al piano terra: con il terreno map. omissis di propr. del sig. omissis omissis;  
al piano primo: libero;
- o Sud al piano terra: con il subalterno 2 appartamento di proprietà;  
al piano primo: con il subalterno 2 appartamento di proprietà;
- o Est al piano terra: con il terreno map. omissis di propr. del sig. omissis omissis;  
al piano primo: libero;
- o Ovest al piano terra: con il terreno map. omissis di propr. del sig. omissis omissis;  
al piano primo: libero;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis, **trascrizione omissis del 06.08.1979.**

**- Stato di possesso del bene**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis.

Inoltre il sig. omissis omissis ha locato l'immobile al sig. omissis omissis che lo occupa, con **contratto registrato successivamente al pignoramento.**

(per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

**- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente**

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente.

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 – 13 – 14 – 15) :

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. omissis del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

Sul presente immobile non sono state trovate pratica edilizie, pur essendo stato oggetto nell'arco degli anni di interventi interni di manutenzione ordinaria. La copertura e le facciate sono state oggetto di manutenzione straordinaria, ma non sono state trovate le relative pratiche edilizie.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

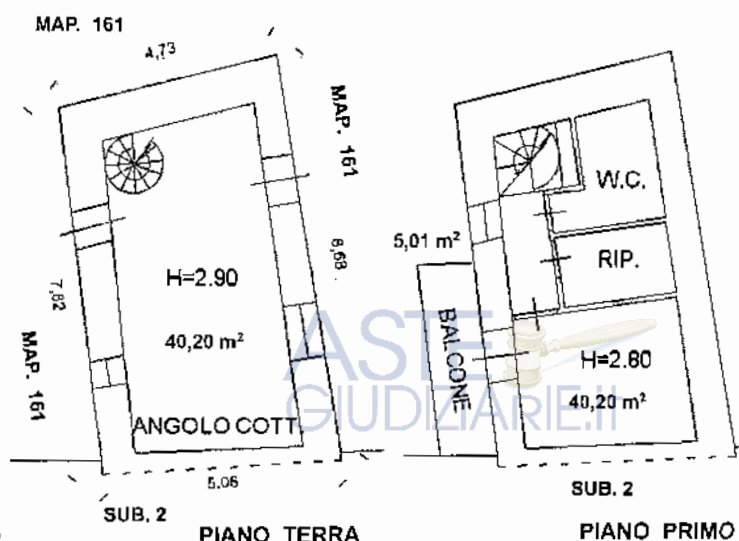
L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF".

Nel presente immobile non è stato possibile effettuare l'accesso perché non gli è stato concesso al valutatore e quindi non è stata verificata la conformità interna. Invece lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio. Non è stata reperita l'agibilità originaria.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZ.                 | RIF. CAT. | PIANO | MQ. SEL |
|--------------------------|-----------|-------|---------|
| Abitazione               | SUB. 3    | Terra | 40,20   |
| Abitazione               | SUB. 3    | Primo | 40,20   |
| Balcone                  | SUB. 3    | Primo | 5,01    |
| Quota parte corte comune | SUB. 9    | Terra | 24,82   |



Planimetria sub. 3

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 4****Foglio omissis      Mappale omissis      Subalterno 05      Cat. A/2      Consist. 4,5 vani***- Descrizione del singolo Lotto*

Appartamento disposto su unico piano posto al piano primo nell'ala ovest del fabbricato. Tale unità si trova in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda le facciate, mentre per gli ambienti interni non è stato possibile verificarlo. L'alloggio è costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, due camere ed un servizio igienico distribuiti da un corridoio. L'unità è raggiungibile dal vano scala comune (subalterno 8). L'impianto di riscaldamento è autonomo a caloriferi. I serramenti sono in legno con vetrocamera.

*- Confini*

Il subalterno 05, dislocato al piano primo, confina a:

- o Nord al piano primo: con il subalterno 8 vano scala comune;
- o Sud al piano primo: libero;
- o Est al piano primo: libero;
- o Ovest al piano primo: libero;

*- Atto d'acquisto*

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis, trascrizione omissis del 06.08.1979.

*- Stato di possesso del bene*

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

*- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente.

*- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 - 13 - 14 - 15) :

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario lscr. omissis del 10.01.2007
- **Ipoteca Giudiziale lscr.** omissis del 25.03.2009
- **Ipoteca Giudiziale lscr.** omissis del 15.04.2009
- **Ipoteca Giudiziale lscr.** omissis del 15.04.2009
- **Ipoteca Giudiziale lscr.** omissis del 16.10.2009
- **Ipoteca Giudiziale lscr.** omissis del 11.11.2009
- **Ipoteca Giudiziale lscr.** omissis del 12.05.2010

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

Il presente immobile è stato oggetto della seguente pratica edilizia per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis:

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale omissis e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF". Nel presente immobile non è stato possibile effettuare l'accesso perché non gli è stato concesso al valutatore e quindi non è stata verificata la conformità interna. Da un confronto tra la pratica edilizia e le schede catastali risulta che:

- nella pratica il locale cucina è distinto dal soggiorno, mentre nelle schede catastali è un ambiente unico;
- nelle schede catastali il balcone ad est è il doppio di dimensioni rispetto a quello della pratica edilizia, come in effetti è nello stato di fatto;
- nello stato di fatto e nelle schede catastali risulta un balcone sulla facciata a sud, mancante nella pratica edilizia.

Invece lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi alla Concessione Edilizia con contributo n°811 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985 approvata dal Comune di omissis.

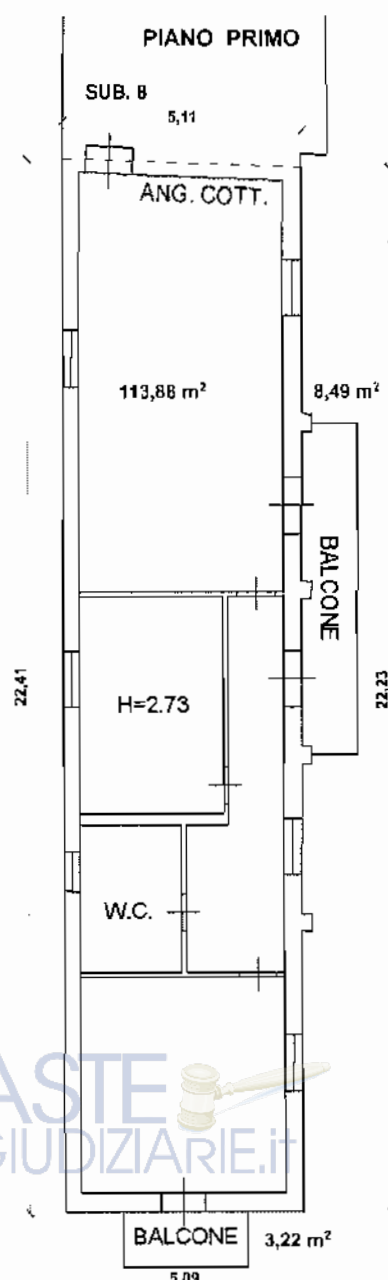
Non è stata reperita l'agibilità originaria.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZ.                      | RIF. CAT. | PIANO                     | MQ. SEL |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|---------|
| Abitazione                    | SUB. 5    | Primo                     | 113,88  |
| Balconi                       | SUB. 5    | Primo                     | 11,71   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Terra<br>Primo<br>Secondo | 10,47   |
| Quota parte corte comune      | SUB. 9    | Terra                     | 35,15   |

Planimetria sub. 5



**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 5****Foglio omissis      Mappale omissis      Subalterno 06      Cat. C/2      Consist. 155 m2***- Descrizione del singolo Lotto*

Immobile adibito a fienile costituito da unico locale posto al piano primo e al piano secondo, in angolo nord/est del fabbricato. Tale unità si trova in pessime condizioni di manutenzione non essendo mai stata oggetto di intervento edilizio sia per la parte esterna che interna. Le murature interne sono in pietrame a vista, non ha gli impianti di riscaldamento ed elettrico.

*- Confini*

**Il subalterno 06**, dislocato al piano primo e secondo, confina a:

- o Nord al piano primo: libero;  
al piano secondo: libero;
- o Sud al piano primo: libero;  
al piano secondo: libero;
- o Est al piano primo: libero;  
al piano secondo: libero;
- o Ovest al piano primo: con il subalterno 2 appartamento di proprietà;  
al piano secondo: con il subalterno 2 appartamento di proprietà;

*- Atto d'acquisto*

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis i in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis, **trascrizione omissis del 06.08.1979.**

*- Stato di possesso del bene*

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

*- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente.

*- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 - 13 - 14 - 15):

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. omissis del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. omissis del 25.03.2009**

- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 15.04.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 15.04.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.10.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 11.11.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 12.05.2010
- Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.06.2011
- Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### - L'intervento edilizio

Sul presente immobile è stata trovata la seguente pratica edilizia per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis, ma non è stata presentata la comunicazione d'inizio Lavori e quindi i lavori non hanno mai avuto inizio:

- Permisso di Costruire n°35/2010 del 03/05/2011 per trasformazione fabbricato rurale in n°5 alloggi agrituristici.

#### - Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità

L'unità ricade in parte in zona "Nuclei di antica formazione - NAF" e in parte in zona "Aree di non trasformabilità".

Nel presente immobile non è stato possibile effettuare l'accesso per la mancanza della scala di accesso e quindi non è stata verificata la conformità interna.

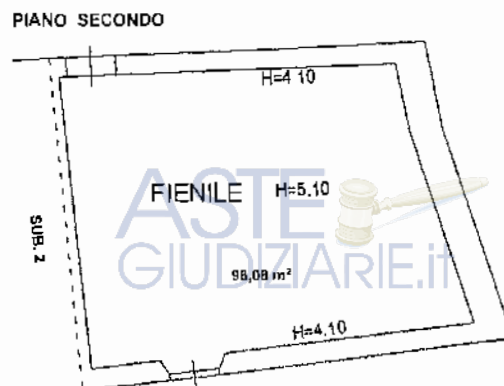
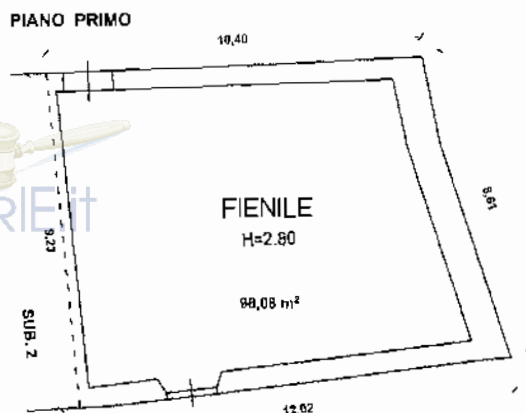
Sul presente immobile non sono stati effettuati interventi edilizi successivi al 1967 e lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

Non è stata reperita l'agibilità originaria.

#### - Superficie esterna lorda (SEL)

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZ.                 | RIF. CAT. | PIANO   | MQ. SEL |
|--------------------------|-----------|---------|---------|
| Fienile                  | SUB. 6    | Primo   | 98,08   |
| Fienile                  | SUB. 6    | Secondo | 98,08   |
| Quota parte corte comune | SUB. 9    | Terra   | 60,55   |



Planimetria sub. 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori Immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 6****Foglio omissis      Mappale omissis      Subalterno 07      Cat. A/2      Consist. 4,5 vani****- Descrizione del singolo Lotto**

Appartamento disposto su unico piano posto al piano secondo nell'ala ovest del fabbricato. Tale unità si trova in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda le facciate, mentre per gli ambienti interni non è stato possibile verificarlo. L'alloggio è costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, due camere ed un servizio igienico distribuiti da un corridoio. L'unità è raggiungibile dal vano scala comune (subalterno 8). L'impianto di riscaldamento è autonomo a caloriferi. I serramenti sono in legno con vetrocamera.

**- Confini**

Il **subalterno 07**, dislocato al piano secondo, confina a:

- o Nord al piano secondo: con il subalterno 8 vano scala comune;
- o Sud al piano secondo: libero;
- o Est al piano secondo: libero;
- o Ovest al piano secondo: libero;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis, trascrizione omissis del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

**- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente**

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente.

**- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente**

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 - 13 - 14 - 15) :

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. omissis del 10.01.2007
- **Ipoteca Giudiziale** Iscr. omissis del 25.03.2009
- **Ipoteca Giudiziale** Iscr. omissis del 15.04.2009
- **Ipoteca Giudiziale** Iscr. omissis del 15.04.2009
- **Ipoteca Giudiziale** Iscr. omissis del 16.10.2009
- **Ipoteca Giudiziale** Iscr. omissis del 11.11.2009
- **Ipoteca Giudiziale** Iscr. omissis del 12.05.2010

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

Il presente immobile è stato oggetto della seguente pratica edilizia per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis:

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale omissis e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF". Nel presente immobile non è stato possibile effettuare l'accesso perché non gli è stato concesso al valutatore e quindi non è stata verificata la conformità interna. Da un confronto tra la pratica edilizia e le schede catastali risulta che:

- nella pratica il locale cucina è distinto dal soggiorno, mentre nelle schede catastali è un ambiente unico;
- nelle schede catastali il balcone ad est è il doppio di dimensioni rispetto a quello della pratica edilizia, come in effetti è nello stato di fatto;
- nello stato di fatto e nelle schede catastali risulta un balcone sulla facciata a sud, mancante nella pratica edilizia.

Invece lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi alla Concessione Edilizia con contributo n°811 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985 approvata dal Comune di omissis.

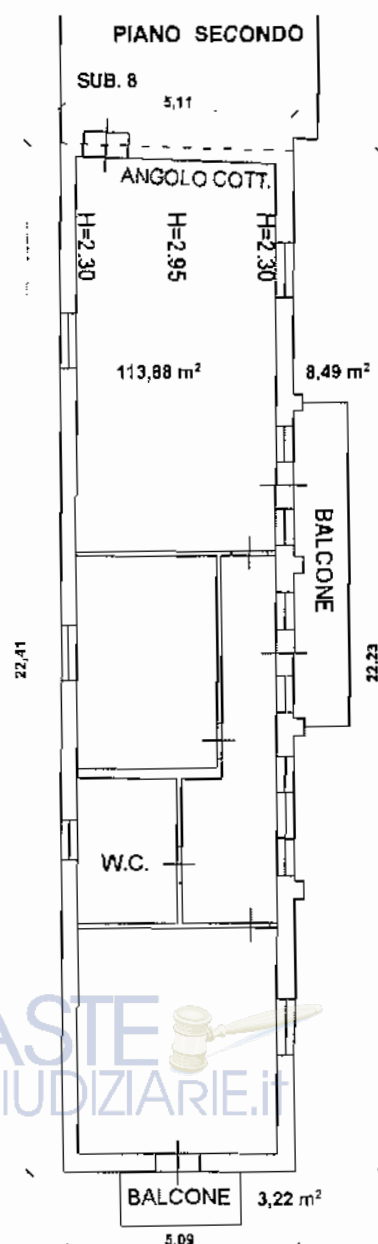
Non è stata reperita l'agibilità originaria.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZ.                      | RIF. CAT. | PIANO                     | MQ. SEL |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|---------|
| Abitazione                    | SUB. 7    | Secondo                   | 113,88  |
| Balcone                       | SUB. 7    | Secondo                   | 11,71   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Terra<br>Primo<br>Secondo | 10,47   |
| Quota parte corte comune      | SUB. 9    | Terra                     | 35,15   |

Planimetria sub. 7



**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 7****Foglio omissis****Mappale omissis****Subalterno 10****Cat. D/10****- Descrizione del singolo Lotto**

Immobile è adibito a bar per l'attività agrituristica, disposto su unico piano al piano terra nell'ala ovest del fabbricato. L'unità, raggiungibile direttamente dal cortile comune, è costituita da un locale bar, un deposito, servizio igienico e corridoio e si trova in ottime condizioni di manutenzione sia per le facciate che per gli ambienti interni essendo stata oggetto di ristrutturazione iniziata nel 2011. Ha soffitto piano intonacato, serramenti in legno con vetrocamera, pavimentazione interna in piastrelle ed impianto di riscaldamento a caloriferi in comunione con il subalterno 11.

**- Confini**

Il **subalterno 10**, dislocato al piano terra, confina a:

- o Nord al piano terra: con il subalterno 8 vano scala comune;
- o Sud al piano terra: con il subalterno 11 appartamento di proprietà;
- o Est al piano terra: con il subalterno 9 cortile comune;
- o Ovest al piano terra: con il terreno map. omissis fg. omissis di pro. del sig. omissis;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis, trascrizione omissis del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

**- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente**

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente, ma risultano degli oneri a carico dell'acquirente, qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 15) :

**- Esonero pagamento oneri concessori.**

L'esecutato è stato esentato al pagamento degli oneri concessori relativi al Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica. E' stato possibile in quanto l'immobile è stato adibito all'utilizzazione agrituristica ed è censito come rurale, inoltre l'esecutato è iscritto nell'elenco provinciale degli operatori agrituristici.

Comunque non è un vincolo opponibile all'acquirente perché, visto la zona urbanistica e le norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di omissis, l'immobile, con il pagamento

degli oneri concessori ed eventualmente con cambio di destinazione d'uso, può essere mantenuto con la destinazione commerciale e/o adibito a residenza. Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo degli oneri concessori attualizzati alla data di redazione della presente perizia. Tali oneri, visti i valori degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di omissis, prendendo in considerazione il maggior valore tra gli oneri dovuti al Comune per il mantenimento dell'attività commerciale e l'eventuale cambio d'uso ad abitazione, saranno pari ad €. omissis (più eventuali spese tecniche per le pratiche edilizie)..

- **Reperimento di parcheggi pertinenziali agli alloggi agrituristici.**

Con il Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, l'esecutato ha dovuto reperire mq.24,58 di parcheggi pertinenziali, pari al 10% della volumetria in ristrutturazione, parcheggi però realizzati non nella corte di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento ma su un mappale non pignorato.

Comunque non è un vincolo opponibile all'acquirente perché, visto la zona urbanistica e le norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di omissis, l'acquirente, se potrà continuare l'attività agrituristica e non avrà la possibilità di reperire i suddetti parcheggi pertinenziali, potrà monetizzare i relativi standards a parcheggi.

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo della monetizzazione delle aree a standards.

Tale monetizzazione, visti i valori delle monetizzazioni delle aree a standards deliberati dal Comune di omissis, saranno pari ad €. omissis.

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 – 13 – 14 – 15) :

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. omissis del **10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr.** omissis del **16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc.** omissis del **23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

Il presente immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis:

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali;
- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con inizio lavori in data 22/04/2011, fine lavori in data 20/06/2011, dichiarazione di agibilità in data 27/06/2011.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF".

Lo stato di fatto è leggermente difforme al Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 approvato dal Comune di omissis, per una diversa distribuzione del locale adibito a deposito e del servizio igienico, comunque non ritenuto rilevante.

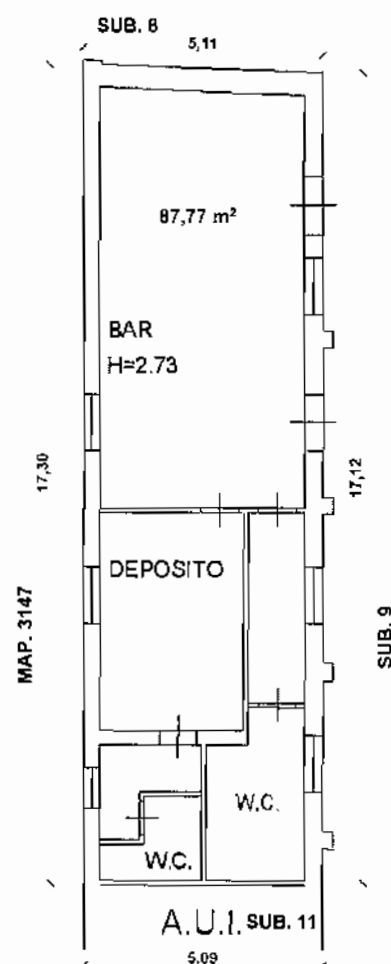
Invece lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi al Permesso di Costruire n°34/2010.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con Dichiarazione di agibilità in data 27/06/2011.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZ.                      | RIF. CAT. | PIANO               | MQ. SEL |
|-------------------------------|-----------|---------------------|---------|
| Bar                           | SUB. 10   | Terra               | 87,77   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Terra Primo Secondo | 8,07    |
| Quota parte corte comune      | SUB. 9    | Terra               | 27,09   |



Planimetria sub. 10

ASTE GIUDIZIARIE.it  
PIANO TERRA

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 8**

Foglio omissis

Mappale omissis

Subalterno 11

Cat. D/10

**- Descrizione del singolo Lotto**

Immobile è adibito a camera agrituristica, disposto su unico piano al piano terra in angolo sud nell'ala ovest del fabbricato. L'unità, raggiungibili direttamente dal cortile comune, è costituita da una camera, da un servizio igienico e si trova in ottime condizioni di manutenzione sia per le facciate che per gli ambienti interni essendo stata oggetto di ristrutturazione iniziata nel 2011. Ha soffitto piano intonacato, serramenti in legno con vetrocamera, pavimentazione interna in piastrelle ed impianto di riscaldamento a caloriferi in comunione con il subalterno 10. Nell'alloggio non c'è l'angolo cottura.

**- Confini**

Il subalterno 11, dislocato al piano terra, confina a:

- o Nord al piano terra: con il subalterno 10 sala agrituristica di proprietà;
- o Sud al piano terra: con il terreno map. omissis fg. omissis di pro. del sig. omissis;
- o Est al piano terra: con il subalterno 9 cortile comune;
- o Ovest al piano terra: con il terreno map. omissis fg. omissis di pro. del sig. omissis;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis omissis in data 03.08.1979 repertorio omissis, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio omissis / omissis, **trascrizione omissis del 06.08.1979.**

**- Stato di possesso del bene**

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis e sono in locazione al sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 11).

**- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente**

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente, ma risultano degli oneri a carico dell'acquirente, qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 15) :

**- Esonero pagamento oneri concessori.**

L'esecutato è stato esentato al pagamento degli oneri concessori relativi al Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica. E' stato possibile in quanto l'immobile è stato adibito all'utilizzazione agrituristica ed è censito come rurale, inoltre l'esecutato è iscritto nell'elenco provinciale degli operatori agrituristiche.

Comunque non è un vincolo opponibile all'acquirente perché, visto la zona urbanistica e le norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di omissis, l'immobile, con il pagamento

degli oneri concessori ed eventualmente con cambio di destinazione d'uso, può essere mantenuto con la destinazione commerciale e/o adibito a residenza.

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo degli oneri concessori attualizzati alla data di redazione della presente perizia.

Tali oneri, calcolati con le tabelle ministeriali e visto il costo base aggiornato per l'anno 2012 relativo al costo di costruzione e visti i valori degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di omissis, saranno pari ad €. omissis (più eventuali spese tecniche per le pratiche edilizie).

- **Reperimento di parcheggi pertinenziali agli alloggi agrituristici.**

Con il Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, l'esecutato ha dovuto reperire mq.7,42 di parcheggi pertinenziali, pari al 10% della volumetria in ristrutturazione, parcheggi però realizzati non nella corte di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento ma su un mappale non pignorato.

Comunque non è un vincolo opponibile all'acquirente perché, visto la zona urbanistica e le norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di omissis, l'acquirente, se potrà continuare l'attività agrituristica e non avrà la possibilità di reperire i suddetti parcheggi pertinenziali, potrà monetizzare i relativi standards a parcheggi.

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo della monetizzazione delle aree a standards.

Tale monetizzazione, visti i valori delle monetizzazioni delle aree a standards deliberati dal Comune di omissis, saranno pari ad €. omissis.

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 12 – 13 – 14 – 15) :

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. omissis del **10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. omissis del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. omissis del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

Il presente immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie per intervento edilizio di ristrutturazione promosso dal sig. omissis omissis:

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale omissis e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali;
- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con inizio lavori in data 22/04/2011, fine lavori in data 20/06/2011, dichiarazione di agibilità in data 27/06/2011.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF".

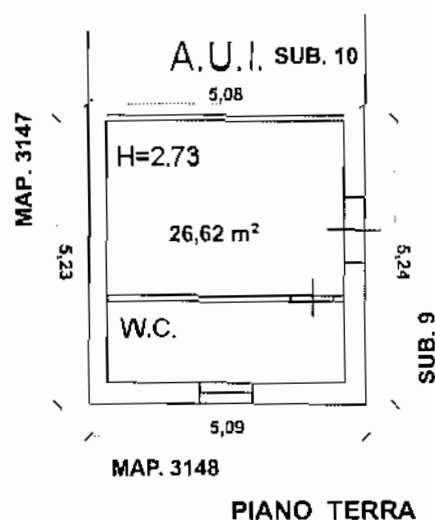
Lo stato di fatto è conforme al Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 approvato dal Comune di omissis.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con Dichiarazione di agibilità in data 27/06/2011.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità:

| DESCRIZ.                      | RIF. CAT. | PIANO               | MQ. SEL |
|-------------------------------|-----------|---------------------|---------|
| Abitazione                    | SUB. 11   | Terra               | 26,62   |
| Quota parte vano scala comune | SUB. 8    | Terra Primo Secondo | 2,45    |
| Quota parte corte comune      | SUB. 9    | Terra               | 8,22    |



Planimetria sub. 11

**VALUTAZIONE DEI BENI****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 valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

**CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE**

Il criterio di stima è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è 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".*

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

**FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletate dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- In data 14/10/2011 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini nominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- In data 25/10/2011 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini conferiva l'incarico di stima al geom. Maurizio Facondo.
- In data 29/10/2011 il valutatore ha ritirato il fascicolo presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari.
- In data 19/12/2011 il valutatore affidava incarico ad una Società di propria fiducia ad eseguire l'ispezione ipotecaria ventennale sugli immobili in oggetto con redazione della relativa relazione.
- In data 29/12/2011 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per fare la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e per fare istanza di accesso agli atti.
- In data 07/01/2012 il valutatore a mezzo di Raccomandata con R.R. e di Telegramma Postale chiedeva all'Esecutato la possibilità di accedere agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico. La risposta a tale richiesta è stata negativa. Per conoscenza la comunicazione relativa alle indagini peritali in sito veniva inoltrata anche allo studio Legale del creditore procedente.
- In data 11/01/2012 il valutatore ritirava l'ispezione ipotecaria ventennale sugli immobili in oggetto eseguita dalla Società di propria fiducia.
- In data 12/01/2012 il valutatore riceveva telefonata dallo studio Legale del creditore procedente.
- In data 13/01/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per ritirare il CDU e per visionare e ritirare copia pratiche edilizie.
- In data 16/01/2012 il valutatore contattava telefonicamente lo studio Notarile che aveva redatto l'atto di compravendita degli immobili in oggetto.
- In data 19/01/2012 lo studio Notarile sopra citato trasmetteva via fax l'atto di provenienza degli immobili in oggetto.
- In data 23/01/2012 il valutatore a mezzo di Raccomandata con R.R. e di Telegramma Postale richiedeva all'Esecutato la possibilità di accedere agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico. La risposta a tale richiesta è stata negativa.
- In data 23/01/2012 il valutatore si recava presso l'Agenzia del Territorio di omissis (omissis) per richiedere la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati sull'immobile in oggetto. Dalla ricerca è risultato che i contratti sono registrati nell'Ufficio territoriale di omissis (omissis).
- In data 25/01/2012 il valutatore si recava presso l'Agenzia del Territorio di omissis (omissis) per ritirare i contratti di locazione sull'immobile in oggetto.
- In data 25/01/2012 il valutatore a mezzo di ispezione telematica online otteneva copia delle visure, delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico di subalternazione delle unità oggetto di esecuzione.
- Nel periodo compreso tra il 26/01/2012 e 29/01/2012 il valutatore a mezzo di ispezione telematica online effettuava ricerca dei dati immobiliari comparabili.
- In data 31/01/2012 il valutatore contattava telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per richiedere un'ulteriore ricerca di eventuali altre pratiche edilizie sugli immobili in oggetto.
- In data 01/02/2012 il valutatore si recava presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di omissis (omissis) per eseguire la ricerca di dati immobiliari comparabili.

- Nel periodo compreso tra il 01/02/2012 e 03/02/2012 il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
- In data 02/01/2012 il valutatore per mezzo di telefonata richiedeva all'Esecutato la possibilità di accedere agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico. La risposta a tale richiesta è stata positiva.
- In data 03/02/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ommissis per ritirare copia ulteriori pratiche edilizie.
- In data 04/02/2012 il valutatore ed una propria persona di fiducia effettuavano sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto all'immobile in esame. Si precisa che non è stato possibile accedere a tutti gli immobili perché gli è stato negato l'accesso al valutatore.
- Successivamente il valutatore provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.
- In data 06/02/2012 il valutatore a seguito di contatto telefonico trasmetteva copia del proprio incarico all'Avvocato dell'Esecutato.
- In data 13/02/2012 il valutatore consegnava il rapporto di valutazione, unitamente all'elaborato peritale, alla cancelleria del Tribunale di ommissis.

### **DUE DILIGENCE**

Tra le, poche, definizioni reperibili in letteratura per il processo di due diligence si riporta come riferimento una delle più recenti:

*"Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione".*

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

In linea di massima si può affermare che la principale finalità della due diligence è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell'operazione programmata ovvero se sussistano elementi e profili di criticità che possano comprometterne il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l'eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell'operazione.

Le attività di due diligence sono finalizzate a porre in essere un processo conoscitivo sullo stato documentale, consistenziale, manutentivo e reddituale di un compendio immobiliare.

L'obiettivo alla base di tale operazione è trasferire a terzi la proprietà del bene in blocco o frazionatamente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova o previa regolarizzazione di non conformità catastali, tecniche, urbanistiche, amministrative e contrattuali.

L'attività di *due diligence* è indispensabile sia per una corretta gestione del patrimonio immobiliare che per il suo trasferimento; infatti: definisce la proprietà e i vincoli che gravano su di essa e permette una completa conoscenza dell'immobile, determina gli accantonamenti necessari alla manutenzione e agli adeguamenti legislativi addossando correttamente le responsabilità.

**SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE****ANALISI DEL MERCATO**

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Nella sua fase ciclica il mercato immobiliare si presenta alla data di stima in fase di recessione. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

**IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO**

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo. Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- ☐ Mercato di concorrenza perfetta: operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo.
- ☐ Monopolio : vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.
- ☒ Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto. Si tratta del "mercato dell'usato"
- ☐ Oligopolio : l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese.
- ☐ Monopolio bilaterale : vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti.

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato in oggetto è formato da appartamenti usati in zona residenziale, di media dimensione e di recente edificazione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili presentano una pressoché uniformità. Gli immobili sono in parte in uso ai proprietari ed in parte dati in locazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati degli immobili simili per tipologia immobiliare, dal quale sono noti i prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

| Tipologia del Parametro                | Definizione                                                                                                                                                                                                                                | Analisi del parametro di segmentazione del mercato                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione                         | Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.                                                                                                     | Unità abitative non di recente realizzazione in un contesto abitativo, posizionate in zona di centro storico nel comune di omissis.                                                                                   |
| Tipo di contratto                      | Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc).                                                                                                                                                             | Compravendite immobiliari.                                                                                                                                                                                            |
| Destinazione                           | Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.                                                                                                            | Vendita di unità abitative residenziali (prima casa).                                                                                                                                                                 |
| Tipologia immobiliare                  | Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva. | Fabbricato usato e ristrutturato in proprietà esclusiva.                                                                                                                                                              |
| Tipologia edilizia                     | Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc).                                                                                                           | Edificio a corte disposto su tre piani fuori terra.                                                                                                                                                                   |
| Dimensione                             | Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.                                                                                                                                                                          | Unità residenziali di piccole e medie dimensioni.                                                                                                                                                                     |
| Caratteri della domanda e dell'offerta | Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.                                                                                                                                                   | La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso. |
| Forma di mercato                       | Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.                                                                                                                            | Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".                                                                                                                                                        |
| Livello di prezzo o n° di scambi       | È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.                                                                                                                      | Prezzo medio ordinario di compravendita per appartamenti usati: da 1.000 a 1.300€/m <sup>2</sup> indicativo a seconda dell'anno di costruzione, del grado di manutenzione e finitura dell'immobile.                   |

L'analisi del segmento di mercato si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subjet), rilevando i parametri del segmento di mercato, in particolare quelli quantitativi necessari ai fini della stima (rapporti mercantili). I rapporti mercantili esprimono la relazione sintetica tra due grandezze economico-immobiliari quali per esempio il prezzo di una superficie secondaria rispetto al prezzo della superficie principale.

| Indice e informazione                                                                                                                                     | Importo            | Acronimo      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Rapporto mercantile prezzo sup. principale ( $\pi$ SUP)                                                                                                   | 1,00               | p(SUP)        |
| Rapporto mercantile prezzo stalla/prezzo sup. principale ( $\pi$ STA)                                                                                     | 0,40               | p(STA)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo fienile/prezzo sup. principale ( $\pi$ FIE)                                                                                    | 0,40               | p(FIE)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo balconi esclusivi/pr. sup. pri. ( $\pi$ BAE)                                                                                   | 0,30               | p(BAE)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prez. balconi comuni/pr. sup. principale ( $\pi$ BAC)                                                                                 | 0,15               | p(BAC)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prez. vano scala comune/pr. sup. pri. ( $\pi$ SCC)                                                                                    | 0,25               | p(SCC)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo corte comune/pr. sup. pri. ( $\pi$ COC)                                                                                        | 0,10               | p(COC)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo loggia/prezzo sup. principale ( $\pi$ LOG)                                                                                     | 0,50               | p(LOG)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo autorimessa/pr. sup. principale ( $\pi$ BOX)                                                                                   | 0,60               | p(BOX)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo lavanderia/pr. sup. principale ( $\pi$ LAV)                                                                                    | 0,50               | p(LAV)/p(SUP) |
| Rapporto mercantile prezzo bar/pr. sup. principale ( $\pi$ BAR)                                                                                           | 1,10               | p(BAR)/p(SUP) |
| Stato di manutenzione STM (n) = 1 : min ; 2 : med ; 3 : max                                                                                               | 900 €/m2 della SUP | da 1 a 3      |
| Per i costi d'intervento si è considerato solamente la Superficie Principale (SUP), quindi i costi al mq. verranno moltiplicati per la SUP dei vari Lotti | 500 €/m2 della SUP | da 1 a 2      |
|                                                                                                                                                           | 250 €/m2 della SUP | da 2 a 3      |

### DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET

|                                                                                         |                                                                                                                                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento |                                                                                                                                                                           | <b>S</b> |
| Descrizione sintetica                                                                   | Unità immobiliari inserite in un fabbricato rurale costruito anteriormente al 1° settembre 1967, disposto su tre piani fuori terra, con annesse parti esclusive e comuni. |          |
| Proprietà                                                                               | Piena proprietà del Sig. omissis omissis                                                                                                                                  |          |
| Anno di costruzione                                                                     | Anteriormente al 1° settembre 1967                                                                                                                                        |          |
| Zona strumento urbanistico                                                              | Come da CDU: in gran parte in zona "Nuclei di antica formazione NAF" e per una piccola porzione verso est in zona "Aree di non trasformabilità"                           |          |
| Identificativi catastali                                                                | Catasto dei Fabbricati del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis sub. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11                                             |          |
| Destinazione uso                                                                        | Residenziale - Agriturismo.                                                                                                                                               |          |
| Caratteristica posizionale                                                              | Fabbricato ubicato nel centro storico nel comune di omissis.                                                                                                              |          |

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori Immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

|                           |                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristica tipologica | Fab. rurale disposto su tre livelli fuori terra con cortile interno.      |
| Stato conservazione       | Unità immobiliare in gran parte in ottimo stato di conservazione.         |
| Tipologia immobiliare     | Fabbricato rurale in gran parte ristrutturato nel 1982 - 2005 - 2010.     |
| Fase di mercato           | Recessione.                                                               |
| Filtering                 | Up.                                                                       |
| Metodo di Stima applicato | Metodo del confronto di mercato ( <i>MCA market comparison approach</i> ) |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE             | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|--------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Stalla / Deposito        | Sub. 1           | STT      | 59,80      | 0,40                 | 23,92              |
| Quota parte corte comune | Sub. 9           | COC      | 18,46      | 0,10                 | 1,85               |
|                          |                  |          |            | <b>sommano</b>       | <b>25,77</b>       |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE                  | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|-------------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune      | Sub. 9           | COC      | 143,64     | 0,10                 | 14,36              |
| Alloggio 1                    | Sub. 2           | SUP      | 41,85      | 1,00                 | 41,85              |
| Alloggio 2                    | Sub. 2           | SUP      | 57,80      | 1,00                 | 57,80              |
| Alloggio 3                    | Sub. 2           | SUP      | 54,67      | 1,00                 | 54,67              |
| Alloggio 4                    | Sub. 2           | SUP      | 44,38      | 1,00                 | 44,38              |
| Alloggio 5                    | Sub. 2           | SUP      | 55,92      | 1,00                 | 55,92              |
| Alloggio 6                    | Sub. 2           | SUP      | 53,59      | 1,00                 | 53,59              |
| Alloggio 7                    | Sub. 2           | SUP      | 44,38      | 1,00                 | 44,38              |
| Alloggio 8                    | Sub. 2           | SUP      | 56,55      | 1,00                 | 56,55              |
| Alloggio 9                    | Sub. 2           | SUP      | 53,99      | 1,00                 | 53,99              |
| Balcone comune                | Sub. 2           | BAC      | 25,76      | 0,15                 | 3,86               |
| Quota parte vano scala comune | Sub. 8           | SCC      | 42,75      | 0,25                 | 10,69              |
|                               |                  |          |            | <b>sommano</b>       | <b>492,04</b>      |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE             | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|--------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune | Sub. 9           | COC      | 24,82      | 0,10                 | 2,48               |
| Abitazione               | Sub. 3           | SUP      | 80,40      | 1,00                 | 80,40              |
| Balcone esclusivo        | Sub. 3           | BAE      | 5,01       | 0,30                 | 1,50               |
|                          |                  |          |            | sommano              | <b>84,38</b>       |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE                  | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|-------------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune      | Sub. 9           | COC      | 35,15      | 0,10                 | 3,52               |
| Abitazione                    | Sub. 5           | SUP      | 113,88     | 1,00                 | 113,88             |
| Balcone esclusivo             | Sub. 5           | BAE      | 11,71      | 0,30                 | 3,51               |
| Quota parte vano scala comune | Sub. 8           | SCC      | 10,47      | 0,25                 | 2,62               |
|                               |                  |          |            | sommano              | <b>123,53</b>      |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 5**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE             | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|--------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune | Sub. 9           | COC      | 60,55      | 0,10                 | 6,06               |
| Fienile                  | Sub. 6           | FIE      | 196,16     | 0,40                 | 78,46              |
|                          |                  |          |            | sommano              | <b>84,52</b>       |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 6**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE                  | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|-------------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune      | Sub. 9           | COC      | 35,15      | 0,10                 | 3,52               |
| Abitazione                    | Sub. 7           | SUP      | 113,88     | 1,00                 | 113,88             |
| Balcone esclusivo             | Sub. 5           | BAE      | 11,71      | 0,30                 | 3,51               |
| Quota parte vano scala comune | Sub. 8           | SCC      | 10,47      | 0,25                 | 2,62               |
|                               |                  |          |            | sommano              | <b>123,53</b>      |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 7**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE                  | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|-------------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune      | Sub. 9           | COC      | 27,09      | 0,10                 | 2,71               |
| Bar                           | Sub. 10          | BAR      | 87,77      | 1,10                 | 96,55              |
| Quota parte vano scala comune | Sub. 8           | SCC      | 8,07       | 0,25                 | 2,02               |
|                               |                  |          |            | sommano              | 101,28             |

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 8**Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

| DESTINAZIONE                  | IDENT.<br>CATAST | ACRONIMO | MQ.<br>SEL | INDICE<br>MERCANTILE | MQ.<br>COMMERCIALI |
|-------------------------------|------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|
| Quota parte corte comune      | Sub. 9           | COC      | 8,22       | 0,10                 | 0,82               |
| Alloggio                      | Sub. 11          | SUP      | 26,62      | 1,00                 | 26,62              |
| Quota parte vano scala comune | Sub. 8           | SCC      | 2,45       | 0,25                 | 0,61               |
|                               |                  |          |            | sommano              | 28,05              |

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio associato "ISOSTIME" Valutatori immobiliari associati

Viale Europa, 52 - 25133 - BRESCIA (Italy) C.F. e P.IVA : 03137450981

Tel. : 030.2005987 Fax : 030.3378426 E-Mail : valutatori@isostime.com Internet : www.isostime.com

**CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO**

Il campione di dati immobiliari è costituito da un'unica unità localizzata nel centro storico del comune di omissis nelle immediate vicinanze a quelle da stimare, simile e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Si è preso in considerazione solamente un comparabile perché dall'analisi del mercato immobiliare non si sono trovati nel centro storico altri immobili compravenduti negli ultimi 4 anni con le caratteristiche del nostro sujet.

| IMMOBILE 1            |                           | Unità A                                                                                                                                                                                           |         |           |         |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|
| Ubicazione            |                           | Comune di omissis (omissis)                                                                                                                                                                       |         |           |         |
| Tipologia             |                           | Unità abitativa in complesso abitativo a cortina<br><br>Costruzione antecedente al 1° settembre 1967<br>Variazione distribuzione interna nel 2007                                                 |         |           |         |
| Prezzo                |                           | omissis euro<br><br>Pur il mercato immobiliare essere in una fase di recessione, considerata la data del contratto (dicembre 2007), il prezzo è stato corretto con saggio di variazione del 2,0%. |         |           |         |
| Fonte                 |                           | Atto di compravendita dicembre 2007                                                                                                                                                               |         |           |         |
| Stato di manutenzione |                           | 2 – medio                                                                                                                                                                                         |         |           |         |
| Superfici             | Destinazione              | Acronimo                                                                                                                                                                                          | MQ. SEL | IND. MERC | SUP.COM |
|                       | Sup. principale           | SUP                                                                                                                                                                                               | 100,80  | 1,00      | 100,80  |
|                       | Sup. lavanderia e access. | LAV                                                                                                                                                                                               | 34,00   | 0,50      | 17,00   |
|                       | Balcone esclusivo         | BAE                                                                                                                                                                                               | 3,04    | 0,30      | 0,91    |
|                       | Autorimessa               | BOX                                                                                                                                                                                               | 21,00   | 0,60      | 12,60   |
|                       |                           |                                                                                                                                                                                                   |         | TOTALE    | 131,31  |

**APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo dei costi (*cost approach*).

## PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *market comparison approach (MCA)*, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (nel caso in oggetto un solo immobile di confronto simile), compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il *MCA* è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche.

Per applicare il *MCA* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e rappresentano il perno dell'analisi.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nell'*MCA* è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento di mercato, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori di mercato,
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti,
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nella interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

Il *MCA* si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA )****TABELLA DEI DATI**

Nella stima di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,C, etc.) e l'immobile oggetto di stima (Subjet) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari. Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime (se presenti) le caratteristiche qualitative.

| Caratterist.                        | Compra<br>vendita | Lotto 1   | Lotto 2           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | Unità A           | Sub 1     | Sub 2<br>Allog. 1 | Sub 2<br>Allog. 2 | Sub 2<br>Allog. 3 | Sub 2<br>Allog. 4 | Sub 2<br>Allog. 5 | Sub 2<br>Allog. 6 | Sub 2<br>Allog. 7 |
| Prezzo totale<br>PRZ (euro)         | omissis           | Incognita | Incognita         | Incognita         | Incognita         | Incognita         | Incognita         | Incognita         | Incognita         |
| Superficie<br>SUP (mq)              | 100,80            | 0         | 41,85             | 57,80             | 54,67             | 44,38             | 55,92             | 53,59             | 44,38             |
| Stalla<br>STA (mq)                  | 0                 | 59,80     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Fienile<br>FIE (mq)                 | 0                 | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Balconi<br>esclusivi<br>BAE (mq)    | 3,04              | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Balconi<br>comuni<br>BAC (mq)       | 0                 | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 4,29              | 4,29              | 4,29              | 4,29              |
| Vano scala<br>comune<br>SCC (mq)    | 0                 | 0         | 4,75              | 4,75              | 4,75              | 4,75              | 4,75              | 4,75              | 4,75              |
| Corte<br>comune<br>COC (mq)         | 0                 | 18,46     | 15,96             | 15,96             | 15,96             | 15,96             | 15,96             | 15,96             | 15,96             |
| Loggia<br>LOG (mq)                  | 0                 | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Autorimessa<br>BOX (mq)             | 21,00             | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Lavanderia<br>LAV (mq)              | 34,00             | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Bar<br>BAR (mq)                     | 0                 | 0         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Stato di<br>manutenzione<br>STM (n) | 2                 | 1         | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 |

| Caratterist.                  | Compra<br>vendita | Lotto 2           |                   | Lotto 3   | Lotto 4   | Lotto 5   | Lotto 6   | Lotto 7   | Lotto 8   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                               | Unità A           | Sub 2<br>Allog. 8 | Sub 2<br>Allog. 9 | Sub 3     | Sub 5     | Sub 6     | Sub 7     | Sub 10    | Sub 11    |
| Prezzo totale PRZ (euro)      | omissis           | Incognita         | Incognita         | Incognita | Incognita | Incognita | Incognita | Incognita | Incognita |
| Superficie SUP (mq)           | 100,80            | 56,55             | 53,99             | 80,40     | 113,88    | 0         | 113,88    | 0         | 26,62     |
| Stalla STA (mq)               | 0                 | 0                 | 0                 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Fienile FIE (mq)              | 0                 | 0                 | 0                 | 0         | 0         | 196,16    | 0         | 0         | 0         |
| Balconi esclusivi BAE (mq)    | 3,04              | 0                 | 0                 | 5,01      | 11,71     | 0         | 11,71     | 0         | 0         |
| Balconi comuni BAC (mq)       | 0                 | 4,29              | 4,29              | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Vano scala comune SCC (mq)    | 0                 | 4,75              | 4,75              | 0         | 10,47     | 0         | 10,47     | 8,07      | 2,45      |
| Corte comune COC (mq)         | 0                 | 15,96             | 15,96             | 24,82     | 35,15     | 60,55     | 35,15     | 27,09     | 8,22      |
| Loggia LOG (mq)               | 0                 | 0                 | 0                 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Autorimessa BOX (mq)          | 21,00             | 0                 | 0                 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Lavanderia LAV (mq)           | 34,00             | 0                 | 0                 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Bar BAR (mq)                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0         | 0         | 0         | 0         | 87,77     | 0         |
| Stato di manutenzione STM (n) | 2                 | 3                 | 3                 | 2         | 2         | 1         | 2         | 3         | 3         |

### ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale, a differenza del prezzo medio, può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento di prezzo oppure può assumere valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento di una caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo. L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili degli immobili può essere svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

| Superficie commerciale                                                                             | mq.    | Formula applicata                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUP commerciale comparabile A                                                                      | 131,31 | <br>Calcolo superficie commerciale<br>$S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$ |
| SUP commerciale subject Lotto 1                                                                    | 25,77  |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 2                                                                    | 492,04 |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 3                                                                    | 84,38  |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 4                                                                    | 123,53 |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 5                                                                    | 84,52  |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 6                                                                    | 123,53 |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 7                                                                    | 101,28 |                                                                                                                                                               |
| SUP commerciale subject Lotto 8                                                                    | 28,05  |                                                                                                                                                               |
| Dove P = Prezzo , S¹= superficie principale , π = rapporto mercantile , Si = superficie secondaria |        |                                                                                                                                                               |

| Calcolo del prezzo marginale Sup. principale (SUP) | €/mq    | Formula applicata                                                       |
|----------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo marginale                                   |         | $p_i = \frac{P_{\text{com}} - C_i}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$ |
| omissis / 131,31 =                                 | omissis |                                                                         |

| Prezzo marginale        | p A     | Formula applicata               |
|-------------------------|---------|---------------------------------|
| p(SUP) (euro/mq)        | omissis | p(SUP) = minimo dei prezzi medi |
| p(STA)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(STA) = p(SUP) * $\pi$ STA     |
| p(FIE)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(FIE) = p(SUP) * $\pi$ FIE     |
| p(BAE)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(BAE) = p(SUP) * $\pi$ BAE     |
| p(BAC)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(BAC) = p(SUP) * $\pi$ BAC     |
| p(SCC)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(SCC) = p(SUP) * $\pi$ SCC     |
| p(COC)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(COC) = p(SUP) * $\pi$ COC     |
| p(LOG)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(LOG) = p(SUP) * $\pi$ LOG     |
| p(BOX)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(BOX) = p(SUP) * $\pi$ BOX     |
| p(LAV)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(LAV) = p(SUP) * $\pi$ LAV     |
| p(BAR)/p(SUP) (euro/mq) | omissis | p(BAR) = p(SUP) * $\pi$ BAR     |

## TABELLE DI VALUTAZIONE

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, il MCA procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra l'immobile rilevato e gli immobili da valutare. La tabella di valutazione riporta l'immobile di confronto nella colonna e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti. Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare e si calcola partendo dal prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

| Non viene utilizzata la caratteristica dello Stato di Manutenzione in quanto la superficie dell'unità è stata già deprezzata con l'indice mercantile. | Caratteristica         | Prezzo                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                                                       | PRZ (euro)             | omissis                        |
|                                                                                                                                                       | SUP euro               | (0-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                                                                                                                                       | STA euro               | (59,80-0)*411,70= omissis      |
|                                                                                                                                                       | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis     |
|                                                                                                                                                       | COC euro               | (18,46-0)*102,92= omissis      |
|                                                                                                                                                       | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis    |
|                                                                                                                                                       | LAV euro               | (0-34)*514,62= - omissis       |
| <b>LOTTO 1 - Sub. 1</b>                                                                                                                               | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>               |

|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (41,85-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*42)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 1</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (57,80-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*58)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 2</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (54,67-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*55)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 3</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        |                        |                                    |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (44,38-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | BAC euro               | (4,29-0)*154,39= omissis           |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*44)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 4</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        |                        |                                    |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (55,92-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | BAC euro               | (4,29-0)*154,39= omissis           |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*56)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 5</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        |                        |                                    |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (53,59-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | BAC euro               | (4,29-0)*154,39= omissis           |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*54)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 6</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        |                        |                                    |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (44,38-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | BAC euro               | (4,29-0)*154,39= omissis           |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*44)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 7</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (56,55-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | BAC euro               | (4,29-0)*154,39= omissis           |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*57)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 8</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                        | Caratteristica         | Prezzo                             |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                        | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                        | SUP euro               | (53,99-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                        | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                        | BAC euro               | (4,29-0)*154,39= omissis           |
|                                        | SCC euro               | (4,75-0)*257,31= omissis           |
|                                        | COC euro               | (15,96-0)*102,92= omissis          |
|                                        | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                        | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                        | STATO MANUTENZIONE     | (250*54)= omissis                  |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>Alloggio 9</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

|                                                                                                                                                                                |                        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.22), il prezzo viene deprezzato con gli oneri concessori dovuti al comune e per la monetizzazione dei parcheggi. | Alloggio 1             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 2             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 3             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 4             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 5             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 6             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 7             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 8             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | Alloggio 9             | omissis          |
|                                                                                                                                                                                | DETRAZ. ONERI CONCES.  | - omissis        |
|                                                                                                                                                                                | DETRAZ. MONETIZ. PARK  | - omissis        |
| <b>LOTTO 2 - Sub. 2<br/>TOTALE</b>                                                                                                                                             | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b> |

|                         | Caratteristica         | Prezzo                             |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                         | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                         | SUP euro               | (80,40-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                         | BAE euro               | (5,01-3,04)*308,77= omissis        |
|                         | COC euro               | (24,82-0)*102,92= omissis          |
|                         | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                         | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
| <b>LOTTO 3 - Sub. 3</b> | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

| Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.27), il prezzo viene deprezzato perché si dovranno sanare i balconi non autorizzati con una nuova pratica edilizia. | Caratteristica         | Prezzo                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   | PRZ (euro)             | omissis                           |
|                                                                                                                                                                                   | SUP euro               | (113,88-100,80)*1.029,24= omissis |
|                                                                                                                                                                                   | BAE euro               | (11,71-3,04)*308,77= omissis      |
|                                                                                                                                                                                   | SCC euro               | (10,47-0)*257,31= omissis         |
|                                                                                                                                                                                   | COC euro               | (35,15-0)*102,92= omissis         |
|                                                                                                                                                                                   | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis       |
|                                                                                                                                                                                   | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis       |
|                                                                                                                                                                                   | DETRAZ. PRATICA EDIL.  | - omissis                         |
| <b>LOTTO 4 - Sub. 5</b>                                                                                                                                                           | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                  |

| Non viene utilizzata la caratteristica dello Stato di Manutenzione in quanto la superficie dell'unità è stata già deprezzata con l'indice mercantile. Inoltre viene applicata una detrazione visto la mancanza di collegamento tra l'immobile e il p. terra. | Caratteristica         | Prezzo                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                              | PRZ (euro)             | omissis                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | SUP euro               | (0-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | FIE euro               | (196,16-0)*411,70= omissis     |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis     |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | COC euro               | (60,55-0)*102,92= omissis      |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis    |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | LAV euro               | (0-34)*514,62= - omissis       |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | DETRAZ. COLLEGAMENTO   | - omissis                      |
| <b>LOTTO 5 - Sub. 6</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>               |

| Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.31), il prezzo viene deprezzato perché si dovranno sanare i balconi non autorizzati con una nuova pratica edilizia. | Caratteristica         | Prezzo                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   | PRZ (euro)             | omissis                           |
|                                                                                                                                                                                   | SUP euro               | (113,88-100,80)*1.029,24= omissis |
|                                                                                                                                                                                   | BAE euro               | (11,71-3,04)*308,77= omissis      |
|                                                                                                                                                                                   | SCC euro               | (10,47-0)*257,31= omissis         |
|                                                                                                                                                                                   | COC euro               | (35,15-0)*102,92= omissis         |
|                                                                                                                                                                                   | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis       |
|                                                                                                                                                                                   | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis       |
|                                                                                                                                                                                   | DETRAZ. PRATICA EDIL.  | - omissis                         |
| <b>LOTTO 6 - Sub. 7</b>                                                                                                                                                           | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                  |

| Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.33), il prezzo viene deprezzato con gli oneri concessori dovuti al comune e per la monetizzazione dei parcheggi. | Caratteristica         | Prezzo                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                                                                                | PRZ (euro)             | omissis                        |
|                                                                                                                                                                                | SUP euro               | (0-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                                                                                                                                                                | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis     |
|                                                                                                                                                                                | SCC euro               | (8,07-0)*257,31= omissis       |
|                                                                                                                                                                                | COC euro               | (27,09-0)*102,92= omissis      |
|                                                                                                                                                                                | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis    |
|                                                                                                                                                                                | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis    |
|                                                                                                                                                                                | BAR euro               | (87,77-0)*1.132,16= omissis    |
|                                                                                                                                                                                | STATO MANUTENZIONE     | (250*88)= omissis              |
|                                                                                                                                                                                | DETRAZ. ONERI CONCES.  | - omissis                      |
|                                                                                                                                                                                | DETRAZ. MONETIZ. PARK  | - omissis                      |
| <b>LOTTO 7 - Sub. 10</b>                                                                                                                                                       | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>               |

Pur essendo un'attività commerciale, l'unità in oggetto è stata valutata utilizzando come comparabile un immobile residenziale, perché dall'indagine di mercato è risultato che le attività commerciali hanno un valore di poco superiore alla residenza, quindi, non avendo trovato un comparabile commerciale simile, è stato applicato un indice mercantile di 1,1 alla superficie principale del bar.

| Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.36), il prezzo viene deprezzato con gli oneri concessori dovuti al comune e per la monetizzazione dei parcheggi. Inoltre viene applicata una detrazione in quanto è sprovvisto di angolo cottura. | Caratteristica         | Prezzo                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | PRZ (euro)             | omissis                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | SUP euro               | (26,62-100,80)*1.029,24= - omissis |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | BAE euro               | (0-3,04)*308,77= - omissis         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | SCC euro               | (2,45-0)*257,31= omissis           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | COC euro               | (8,22-0)*102,92= omissis           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | BOX euro               | (0-21,00)*617,54= - omissis        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | LAV euro               | (0-34,00)*514,62= - omissis        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | STATO MANUTENZIONE     | (250*27)= omissis                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | DETRAZ. ONERI CONCES.  | - omissis                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | DETRAZ. MONETIZ. PARK  | - omissis                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | DETRAZIONE ANG. COTT.  | - omissis                          |
| <b>LOTTO 8 - Sub. 11</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>PREZZO CORRETTO</b> | <b>€ omissis</b>                   |

### SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

Quando è richiesta la stima puntuale di un immobile si procede alla sintesi estimativa dei prezzi corretti (reconciliation).

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

In pratica il prezzo corretto è una stima dell'immobile da valutare.

Ai fini della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

**VALORE DI MERCATO**

La sintesi conclusiva della valutazione considera il valore di mercato e di realizzo dell'intera proprietà, secondo il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*).

Nella presente stima si è anche tenuto conto della fase di recessione del mercato immobiliare e quindi il più probabile valore di mercato dei beni testé valutati nel mese di febbraio dell' anno 2012, risultano essere i seguenti:

|                  |    |         |
|------------------|----|---------|
| Lotto 1          | €. | omissis |
| Lotto 2          | €. | omissis |
| Lotto 3          | €. | omissis |
| Lotto 4          | €. | omissis |
| Lotto 5          | €. | omissis |
| Lotto 6          | €. | omissis |
| Lotto 7          | €. | omissis |
| Lotto 8          | €. | omissis |
| <hr/>            |    |         |
| Per un totale di | €. | omissis |

Fatte tutte le indagini necessarie per poter reperire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, in risposta al quesito posto dell' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione si può riferire che nel mese di febbraio dell'anno 2012, il valore di mercato degli immobili oggetto di perizia ammontano ad

**€.**    **omissis**

(diconsi Euro omissis)

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Maurizio Facondo

omissis, li 10/02/2012



**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.**

**ALLEGATI**

- |                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Documentazione fotografica di rilievo                                                                                 | 04 pagine |
| 2. Copia atto di provenienza                                                                                             | 07 pagine |
| 3. Copia contratti di locazione                                                                                          | 06 pagine |
| 4. Copia atto unilaterale di impegno per il mantenimento della destinazione di immobile al servizio di attività agricola | 05 pagine |
| 5. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con norme Tecniche di Attuazione                                        | 10 pagine |
| 6. Copia estratto P.G.T.                                                                                                 | 01 pagina |
| 7. Documentazione catastale                                                                                              | 25 pagine |
| 8. Pratiche edilizie                                                                                                     | 36 pagine |
| 9. Ispezioni ipotecarie                                                                                                  | 39 pagine |



**COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Scrittura privata tra [redacted] e [redacted]  
per "Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario"  
( in essere )

Scrittura privata tra [redacted] e [redacted]  
per "Contratto di locazione uso abitazione con canone libero"  
( in data successiva al pignoramento )

Scrittura privata tra [redacted] e [redacted]  
per "Contratto di locazione uso abitazione con canone libero"  
( non più in corso )

**ACCORDO PER LA REGOLAMENTAZIONE DI UN  
RAPPORTO DI AFFITTO AGRARIO**

(Ai sensi art. 45 legge 203/82)

Con la presente scrittura privata da valersi a tutti gli effetti di legge  
tra i Sigg.:  
• [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
residente a [redacted] in Via [redacted]  
[redacted] in qualità di proprietario concedente  
E  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
ed ivi residente in via [redacted] C.F.: [redacted]  
[redacted] P.IVA: [redacted] in qualità di affittuario  
concessionario.



**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**OGGETTO:** Il Sig. [redacted] proprietario, con il  
presente atto concedono in affitto al Sig. [redacted] che  
accetta, un terreno agricolo posto in comune di  
[redacted] e censito al N.C.T. di tale comune al Fg. [redacted] Mapp. [redacted]  
[redacted] nel Comune di [redacted]  
[redacted] al Fg. [redacted] Mapp. [redacted]  
[redacted]  
[redacted] al Fg. [redacted] Mapp. [redacted] e al [redacted] Mapp. [redacted]  
[redacted] (sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) per una superficie complessiva di Ha  
[redacted] pari a Bm 88,49 ben conosciuto dalle Parti contraenti per  
ubicazione e confini.

**1. DURATA:** la durata del presente contratto d'affitto viene

concordemente fissata in anni 9 (nove) e precisamente dal  
01/01/2011 al 31/12/2019: con possibilità di rinnovo alla

scadenza qualora le parti lo ritenessero opportuno.

**2. CANONE:** Il canone di affitto, calcolato per l'intera durata

dell'affittanza, viene fissato in € [REDACTED] da

pagarsi in un'unica rata anticipata alla stipula del presente contratto.

**3. IL PROPRIETARIO** si impegna a concedere il terreno libero

da pegni, ipoteche ed ogni altra forma di privilegio.

**4. SPESE DI BONIFICA:** Le spese di bonifica (acqua +

ammortamento + irrigazione) sono interamente a carico del

proprietario.

**5. SPESE DI REGISTRAZIONE:** le spese di registrazione e di

stipula del presente contratto sono a carico delle parti per la giusta

metà.

**6. VALIDITA' IN DEROGA:** il presente contratto stipulato alla

presenza e con l'assistenza dei rispettivi rappresentanti provinciali

delle Organizzazioni Professionali Agricole di categoria, è

liberamente accettato dalle Parti, con l'impegno di tener fede agli

Obblighi assunti e produce, ai sensi dell'art. 45 della Legge n°

203/82, effetti derogativi alle norme in essa contenute. Tali deroghe

sono state convenute ed approvate anche dai rispettivi

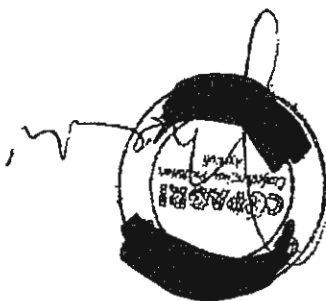
rappresentanti Sindacali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il [REDACTED], il 02.01.2011

Il proprietario

L'affittuario



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITAZIONE  
CON CANONE LIBERO

N° 3046  
52003

20/06/2011

151 96,00  
5641 7,20  
103,20

Con la presente scrittura privata il Signor [redacted] (locatore), nato a [redacted]

il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted]

concede in locazione [redacted] C.F. [redacted]

conduttore) nato il [redacted] immobile ubicata al piano terra composta da n. 3 vani e 1 accesso (bagno), ad uso

esclusivo di abitazione, sito in [redacted] via [redacted]

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e pulizia, consegnato pulito e

integrità e dovrà essere rilasciato nelle medesime condizioni.

1) La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 20/06/2011 e scadenza

al 20/06/2015 con rinnovo tacito per altri quattro anni qualora non venga data disdetta

da una delle due parti con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza,

portando il versamento all'ufficio delle Entrate.

2) I locali si concedono in affitto per solo uso di abitazione. Il conduttore non potrà

sublocare o comodare tutto o in parte l'immobile e lo abiterà con persona della sua

famiglia (un adulto e/o figli), le parti si danno reciproco atto che la persona estranea

al gruppo familiare del conduttore è esclusa ed eventuali estranei saranno motivo di

risoluzione immediata. L'inosservanza del presente atto determina ipso jure la

risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone un

preavviso di 6 mesi prima con raccomandata con ricevuta di ritorno.

4) Il conduttore riconosce di aver avuto consegna dell'immobile con le caratteristiche

indicate in premessa, in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. così

come gli impianti e che lo stesso è idoneo all'uso pattuito.

5) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti

tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente

patto, determina ipso jure la risoluzione a danno e spese del conduttore; i

miglioramenti e le addizioni eseguite dall'inquilino resteranno a favore del locatore e

termini della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salvo, in ogni caso,

rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali ne pristino stato a

spese del conduttore.

6) Il conduttore riconosce il corrispettivo annuo di locazione di Euro [redacted] annui è

determinato in base agli elementi descritti in premessa e che gli elementi stessi sono

corrispettivi al vero.

Il canone sarà corrisposto in dodici rate anticipate, a mezzo RID bancario del locatore di

euro [redacted] ciascuna con scadenza fissa al 20 di ogni mese.

7) Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento Istat pari al

100% annuo.

8) Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione,

decorso 8 giorni dalle convenute scadenze, determina ipso jure la risoluzione del

contratto e, dovrà corrispondere un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

9) A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, il conduttore, all'atto della sottoscrizione del presente contratto versa la somma: di Euro [redacted] quale cauzione e resterà imputabile anche, in caso di morosità, in conto canoni. Tale somma non produrrà interessi e sarà restituita al termine della locazione dopo il rilascio dell'immobile e verifica dello stato dello stesso.

10) Le riparazioni di piccola manutenzione, di cui agli art. 1576 e 1609 c.c., e ogni altra riguardante gli impianti tutti sono a carico del conduttore.

11) Il conduttore esonererà il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

12) Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

13) Le spese per il presente atto per i successivi rinnovi sono a carico in parti uguali ( 50% ) del conduttore e del locatore.

14) Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, valgono le norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

15) E' fatto espresso divieto allevare nell'unità immobiliare, giardino e/o nelle parti comuni animali di qualsiasi razza o taglia.

16) E' fatto espresso divieto di non sostituire le serrature dell'immobile se non dopo aver ottenuto il consenso scritto del locatore.

17) Sono interamente a carico del conduttore le spese per la manutenzione del giardino e scale, antenna televisiva, illuminazione parti comuni.

18) La caldaia per il riscaldamento è autonoma ed a norma ed ogni anno spetta al conduttore la pulizia il controllo dei fumi, la compilazione dell'allegato H da spedire alla provincia, stabilita dalle leggi vigenti.

[redacted] 20/06/2011

Il Locatore

Il Conduttore

Al sensi e per gli effetti degli art. 1341 - 1342 c.c. dichiaro di aver preso conoscenza e di approvare specificatamente le clausole di cui al n. 3-4-7-10-11-12-14.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Conduttore

AGENZIA DELLE ENTRATE  
Direzione Provinciale di [redacted]  
Ufficio Territoriale di [redacted]  
Via [redacted] 25018 [redacted]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Atto registrato a Montichiari il 15.7.11 al n. 3046 Serie 3  
con esatt. € 103,80  
[redacted] (Riborsale)  
25 GEN. 2012

Per delega del Presidente Provinciale Antonio Lucido  
Il Direttore Ufficio Giudiziario di Montichiari  
[redacted]

1) La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 01/07/2008 e scadenza al 30/06/2012 con rinnovo tacito per altri uno anni qualora non venga data disdetta da una delle due parti con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza, portando il versamento all'ufficio delle Entrate.

2) I locali si concedono in affitto per solo uso di abitazione. Il conduttore non potrà sublocare o comodare tutto o in parte l'immobile e lo abiterà con persona della sua famiglia (un adulto e/o figli), le parti si danno reciproco atto che la persona estranea al gruppo familiare del conduttore è esclusa ed eventuali estranei saranno motivo di risoluzione immediata. L'inosservanza del presente atto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone un preavviso di 6 mesi prima con raccomandata con ricevuta di ritorno.

4) Il conduttore riconosce di aver avuto consegna dell'immobile con le caratteristiche indicate in premessa, in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. così come gli impianti e che lo stesso è idoneo all'uso pattuito.

5) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto, determina ipso jure la risoluzione a danno e spese del conduttore; i miglioramenti e le addizioni eseguite dall'inquilino resteranno a favore del locatore e termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali ne pristino stato a spese del conduttore.

6) Il conduttore riconosce il corrispettivo annuo di locazione di Euro [redacted] annui è determinato in base agli elementi descritti in premessa e che gli elementi stessi sono corrispettivi al vero.

Il canone sarà corrisposto in dodici rate anticipate, a mezzo Rid bancario del locatore di Euro [redacted] ciascuna con scadenza fissa al 20 di ogni mese.

Con la presente scrittura privata il Signor [redacted] (locatore), nato a [redacted] in [redacted] e residente a [redacted] concede in locazione alla Sig. [redacted] (conduttore), nata a [redacted] il [redacted] e alla [redacted] (conduttore), nata a [redacted] il [redacted] che accettano l'appartamento arredato con posto auto, ad uso esclusivo di abitazione, sito in [redacted] Via [redacted] piano terra composto da 4 vani oltre un accessorio: bagno.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e pulizia, consegnato pulito e tinteggiato e dovrà essere rilasciato nelle medesime condizioni.

Il 01/07/08

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITAZIONE  
CON CANONE LIBERO





Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 - 1342 c.c. dichiaro di aver preso conoscenza e di approvare specificatamente le clausole di cui al n. 3-4-7-10-11-12-14.



Il Conduttore

Il Locatore

01/07/2008

- spedire alla provincia, stabilita dalle leggi vigenti.
- conduttore la pulizia il controllo del fumi, la compilazione dell'allegato H da
- 18) La caldaia per il riscaldamento è autonoma ed a norma ed ogni anno spetta al
- giardino e scale, antenna televisiva, illuminazione parti comuni.
- 17) Sono interamente a carico del conduttore le spese per la manutenzione del
- aver ottenuto il consenso scritto del locatore.
- 16) E' fatto espresso divieto di non sostituire le serrature dell'immobile se non dopo
- comuni animali di qualsiasi razza o taglia.
- 15) E' fatto espresso divieto allevare nell'unità immobiliare, giardino e/o nelle parti
- codice civile e delle altre leggi in vigore.
- 14) Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, valgono le norme del
- (50%) del conduttore e del locatore.
- 13) Le spese per il presente atto per i successivi rinnovi sono a carico in parti uguali
- affittati.
- 12) Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali
- che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.
- 11) Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno
- altra riguardante gli impianti tutti sono a carico del conduttore.
- 10) Le riparazioni di piccola manutenzione, di cui agli art. 1576 e 1609 c.c., e ogni
- verifica dello stato dello stesso.
- interessi e sarà restituita al termine della locazione dopo il rilascio dell'immobile e
- imputabile anche, in caso di morosità, in conto canonici. Tale somma non produrrà
- sottoscrizione del presente contratto versa la somma: di euro [redacted] non resterà
- 9) A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, il conduttore, all'atto della
- due punti percentuali.
- contratto e, dovrà corrispondere un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di
- decorso 8 giorni dalle convenute scadenze, determina ipso jure la risoluzione del
- 8) Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione,
- 100% annuale.
- 7) Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento Istat pari al

