

Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopac.it](mailto:aleandro.bottichio@geopac.it)  
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)

**Geom. ALEANDRO BOTTICHIO**

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)  
Albo Geom. BS 3788 - C.P. DTT LDR 6811/7 G 175 D - P.I. 0162500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

Albo dei C.T.U. n° 94 VII° Cat. dal 03/07/91

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



Tribunale di Brescia

Ministero della Giustizia

Esecuzioni Immobiliari - Dott. Raffaele Del Porto

Oggetto : **Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare**  
**Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva**  
Immobili posti nel Comune di Esine (BS)  
Comune di Lozio (BS)



Procedimento : Iscritto a ruolo generale 875/2016

Udienza Prossima : 28/06/2017

**Pagina da omettere nel caso di pubblicazione, per ragioni di privacy**

*Procedenti :*



*Parte Esecutata :*



## PREMESSE IDENTIFICATIVE

La valutazione, motivabile ai fini esecutivi, riguarda gli immobili, in varia titolarità alla parte esecutata, scindibili nel seguente modo :

Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19;

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a e la nuova Golo n° 2;

Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc e la nuova Via Monte Feit n° 29 ;

Lotto D) Terreni Rurali a Lozio Loc. Pendes e Loc. Thaer.

## PROCEDIMENTO DI STIMA ASSUNTO

Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)

### **DUE DILIGENCE ( abstract )**

**( Dicasi : Caratteristiche e problematiche benefi )**

Intesa quale processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro documentale e delle prescrizioni normative con lo stato di fatto e nell'eventualità la quantificazione degli oneri economici necessari all'adeguamento.

**. Conciso di quanto dettagliato ai rispettivi punti della sotto**

**estesa relazione, le parti con problematiche vengono marcate**

**con sottolineatura .**

**Situazioni Comuni a tutti i lotti**



**A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°**

**comma c.p.c.** ( relativamente all'immobile/i pignorato/i )

**A/1-a) Estratto catastale** Si  Certificazione notarile

**A/1-b) Certificato delle Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio**

**precedente** Si  Certificazione notarile

**A/1-c) In sostituzione Certificato Notarile attestante le**

**risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**

Si  No

**A/2) Titoli iure hereditatis**

Situazione correlata Si  No

**A/3-a) Estratto di matrimonio**

Situazione correlata Si  No

Situazione già in atti Si

**A/3-b) Stato patrimoniale coniugale**

Situazione correlata Si  No

Separazione legale dei beni Si

**A/3-c) Visura Camerale Storica**

Situazione correlata Si  Prodotta Si  No

**F) Formazione dei Lotti**

Vendita a Blocco Si  No

Vendita a Lotti Si  No

Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19;

Lotto A/1 App.to 6150/7 + Autorimessa sub. 6150/2;

Lotto A/2 U.I. al piano sottotetto 6150/9;

Lotto A/3 Autorimessa sub. 6150/11;

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a Golo;  
n° 2 – Frazione Villa :

Lotto B/1 Appartamento 1655/24 Piano Terzo – Soppalco;

Lotto B/2 Appartamento 1655/4 Piano Secondo

Lotto B/3 Immobile in corso di costruzione 1655/26, Piano

Terra - Seminterrato;

Lotto B/4 Autorimessa 3472/2 Piano Interrato;

Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc - Via Monte  
Feit n° 29 – Frazione Villa;

Lotto C/1 Portico 3853/1;

Lotto C/2 Portico 3853/13;

Lotto C/3 Autorimessa 3853/18;

Lotto C/4 Autorimessa 3853/19;

Lotto C/5 Autorimessa 3853/20;

Lotto XX Marciapiede 3853/33;

Lotto D) Terreni Rurali a Lozio

Lotto D/1 Loc. Pendes;

Lotto D/2 Loc. Thaer.

**G) Valore del Bene/i**

Omissis.... in quanto correttamente esplicitato.

**Situazioni riferibili a Ciascuno dei lotti**

**Lotto .. // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i**

**Lotto .. // BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro**

**contesto**

**Lotti A** Identificazione Dettagliata Si  No

**Lotti B** Identificazione Dettagliata Si  No

**Lotti C** Identificazione Dettagliata Si  No

**Lotto D** Identificazione Dettagliata Si  No

**Lotto .. // BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

**Lotto A/1** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto A/2** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto A/3** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto B/1** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto B/2** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto B/3** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto B/4** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto C/1** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto C/2** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto C/3** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto C/4** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto C/5** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto D/1** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto D/1** Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto .. // BA1/c) Identificazioni delle Parti Comuni**

**Lotti A**

Esistenza Si  No  Problematiche Si  No

E' condominio No

**Lotti B**

Esistenza Si  No  Problematiche Si  No

E' condominio Si

**Lotti C**

Esistenza Si  No  Problematiche Si  No

E' condominio Si

**Lotti D**

Esistenza Si  No  Problematiche Si  No

E' condominio No

**Lotto .. // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

Vedi paragrafo precedente.

**Lotto .. // BA1/e) Regolamento Condominiale**

**Lotti A**

Esistenza Si  No  Necessità Si  No

**Lotti B**

Esistenza Si  No  Necessità Si  No

**Lotti C**

Esistenza Si  No  Necessità Si  No

**Lotti D**

Esistenza Si  No  Necessità Si  No

**Lotto ..// BA1/f) Confini del/i bene/i**

Identificati per tutti i lotti. Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto ..// BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

Descrizione per tutti i lotti. Descrizione Dettagliata Si  No

**Ulteriori caratteristiche di Due Diligence**

**Lotto ..// BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici**

**Lotti A** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto ..// BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi**

**Lotti A** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto ..// BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo**

**Lotti A** Miglioramenti Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Miglioramenti Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Miglioramenti Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Miglioramenti Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto ..// BA1/g/4) Analisi Strutturale**

**Lotti A** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Problematiche Si  No  N.D.  D.Agg.

**Tutti li lotti** D.Agg.  alle necessità NCT2008 Cap. 8 – ai fini dell'antisismica.

**Lotto .. // BA1/q/5) Analisi Ambientale**

**Lotto .. // BA1/q/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)**

Presenza Si  No

Presenza di Amianto\_No

**Lotto .. // BA1/q/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -**

**Soleggiamento)**

Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto .. // BA1/q/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore)**

Problematiche No

**Lotto .. // BA1/q/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

Problematiche No

**Lotto .. // BA1/q/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica)**

**Lotti A** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto .. // BA1/q/5-f) Analisi Ambientale ( Vincolistica)**

**Lotti A** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto .. // BA1/q/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

**Lotti A** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto .. // BA1/q/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)**

**Lotti A** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Prescrizioni Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto .. // BA1/q/6) Certificazione Energetica**

**Lotto A/1** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto A/2** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto A/3** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/1** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/2** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/3** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/4** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Conseguita Si  No  N.D.  D.Agg.

Da conseguire all'esito della vendita Si  per quelli indicanti NO.

**Lotto ..// BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

**Lotti A** Conseguito Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B** Conseguito Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Conseguito Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Conseguito Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto ..// BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti**

**paragrafi BA in riferimento a :**

**Lotto ..// BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i**

**Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio**

Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto ..// BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del**

**debitore**

Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto ..// BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella**

**relativa nota di trascrizione**

Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto ..// BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti**

Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto ..// BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Problematiche riscontrate Si  No

**Lotto .. // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un'esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Situazioni da evidenziare Si  No

**Lotto .. // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**

**Lotti A/1** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti A/2** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti A/3** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/1** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/2** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/3** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti B/4** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti C** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotti D** Possibile nullità Si  No  N.D.  D.Agg.

**Lotto .. // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente incaricato dal G.E.**

Contestuale presenza di difformità edilizie Si  No

Si procede a variazione d'ufficio, previa aut.ne Si  No

Si procede alla mera valutazione dei costi Si  No

**Lotto .. // C) Stato di Possesso**

**Lotto .. // C/1) Stato Libero o di Occupazione**

**Lotti A** Stato Occupato Si  No

**Lotti B** Stato Occupato Si  No

**Lotti C** Stato Occupato Si  No

**Lotti D** Stato Occupato Si  No

**Unità Immobiliari tenute con poca diligenza** No

**Lotto ..// C/2-a) Titolo di Occupazione**

**Lotti A** Titolo Opponibile Si  No

**Lotti B** Titolo Opponibile Si  No

**Lotti C** Titolo Opponibile Si  No

**Lotti D** Stato Occupato Si  No

**Lotto ..// C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa, antecedente alla trascrizione del pignoramento )**

**Lotti A** Titolo Opponibile Si  No

**Lotti B** Titolo Opponibile Si  No

**Lotti C** Titolo Opponibile Si  No

**Lotti D** Stato Occupato Si  No

**Lotto ..// C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Si  No  N.D.

**Lotto ..// C/2-d) Congruità del Canone**

Si  No  N.D.

**Lotto ..// C/3) Valore locativo del bene**

Si  No  N.D.

**Lotto ..// C/4) Occupazione da parte del coniuge separato,**

**verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Si  No

**Lotto .. // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza**

**titolo**

Si  No  Titolo non opponibile Si

**Lotto .. // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di**

**natura condominiale**

**Lotto .. // D/1-a) Di qualsiasi natura**

Si  Trascritti No

**Lotto .. // D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie,**

**enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione )**

**esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed**

**all'attualità**

Si  Trascritti No

**Lotto .. // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie**

**di qualsiasi natura**

Si  No

**Lotto .. // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Si  Trascritti No

**Lotto .. // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare**

**attenzione**

Si  No

**Lotto .. // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico**

Si  No

**Lotto .. // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici**

Si  No

**Lotto .. // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Si  No

**Lotto .. // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici**

Si  No

**Lotto .. // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o**

**amministrativi**

Si  No

**Lotto .. // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per**

**irregolarità urbanistiche**

Si  No

**Lotto .. // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Si  No

**Lotto .. // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie**

**o servitù pubbliche ) o usi civici**

Si  No

**Lotto .. // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1) vi sono alcuni che**

**risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili**

**all'esito dell'assegnazione**

Si  No  se si indicarne il paragrafo D/1- \_\_\_\_\_

**Lotto .. // D/2) Amministrazione Condominiale**

**Lotti A** Obbligo di Amm. Condominiale Si  No

**Lotti B** Obbligo di Amm. Condominiale Si  No

Presenza dell'Amm.re Si  No

**Lotti C** Obbligo di Amm. Condominiale Si  No

Presenza dell'Amm.re Si  No

**Lotti D** Obbligo di Amm. Condominiale Si  No

**Lotto .. // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Si  No  Trascritti No

**Lotto .. // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa portiere, lastrico solare e simili )**

Si  No  Trascritti No

**Lotto .. // D/2-c) Vincoli di destinazione**

Si  No  Trascritti No

**Lotto .. // D/2-d) Limitazioni all'utilizzo**

Si  No  Trascritti No

**Lotto .. // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

**Lotti B** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotti C** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotto .. // D/3-b) Spese Fisse**

**Lotti B** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotti C** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotto .. // D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

**Lotti B** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotti C** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotto .. // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute**

**nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

**Lotti B** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotti C** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotto .. // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non**

**ancora scadute**

**Lotti B** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotti C** Si  No  a seguito non presenza amministrare

**Lotto .. // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive**

Si  No  Trascritte No

**Lotto .. // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

**Lotto A // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa**

**dell'immobile**

**Lotti A** Conforme Si  No  vedi paragrafi sottostanti

**Lotto A // E/a-1 Titolo Originario**

Conforme Si  No

**Lotto A // E/a-2 2° Titolo Autorizzativo ( Aut.ssa sub. 11 )**

Conforme Si  No

**Lotto A // E/a-3 3° Titolo Autorizzativo ( Condono '85 )**

Conforme Si  No

**Lotto A // E/a-4 Titolo Autorizzativo**

Conforme Si  No

**Lotto A // E/a-5 5° Titolo Autorizzativo (Recupero Sottotetto)**

Conforme Si  No

**Lotto A // E/a-6 Difformità di natura autorizzativa**

Rassegna delle questioni difformi Si  No

**Lotto A // E/a-6-a Difformità al Sub. 7**

Conforme Si  No

**Lotto A // E/a-6-b Difformità al Sub. 9**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa  
dell'immobile**

**Lotti B** Conforme Si  No  vedi paragrafi sottostanti

**Lotto B // E/a-1 Titolo Originario sub. ( 4 – 24 ) ante '67**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a-2 Titolo ( sub. 4 ) ante '67**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a-3 3° Titolo ( sub. 24 ) D.I.A. 08/2008**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a-4 Titolo ( sub. 26 ) P. di C. 02/2010**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a-5 Titolo ( sub. 26 ) D.I.A. 56/2010**

Conforme Si  No  sospesa

**Lotto B // E/a-6 Titolo ( 3472/2 ) C.E. 399/84**

Si  No

**Lotto B // E/a-7 Difformità di natura autorizzativa a seguito**

**suddetti titoli**

Rassegna delle questioni difformi Si  No

**Lotto B // E/a-7-a ( sub. 4-24 )**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a-7-b ( sub. 26 )**

Conforme Si  No

**Lotto B // E/a-7-c ( 3472 / 2 )**

Conforme Si  No

**Lotto C // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa**

**dell'immobile**

**Lotti C** Conforme Si  No  vedi paragrafi sottostanti

**Lotto C // E/a-1 Titolo Originario**

Vedi titolo ultimo Si  No

**Lotto C // E/a-2 Titolo successivi in variante**

Vedi titolo ultimo Si  No

**Lotto C // E/a-3 Titolo Ultimo D.I.A. 01/2008**

Conforme Si  No

**Lotti D** Conforme Si  No  N.D.  Terreni ineditati

**Lotto D // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa**

**dell'immobile** N.D.

**Lotto D // E/a-1) Verifica conformità edilizia a seguito suddetti**

**titoli** N.D.

**Lotto .. // E/a-8) Agibilità**

**Lotti A** Conseguita Si  No

**Lotti B** Conseguita Si  No

**Lotti C** Conseguita Si  No

**Lotto D // E/a-2) Agibilità**

**Lotti D** Conseguita Si  No  N.D.

**Lotto .. // E/b) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici**

**Vigenti**

Attuata Si  anche con Rimando al link Comunale P.G.T.

**Lotto .. // E/c) Ulteriori pendenze urbanistiche**

Esistenza Si  No

**Lotto .. // G) Valore del Beni**

Omissis..... correttamente portate a compimento

**Lotto .. // G/6) Ulteriori deprezzamenti di Due Diligence**

**Lotti A** Si  No

**Lotti B** Si  No

**Lotti C** Si  No

**Lotti D** Si  No  N.D.

**Lotto .. // G/7 Riduzione alla quota / titolo della parte eseguita**

**Lotti A** Si  1/2 No  N.D.

**Lotti B** Si  No  N.D.  1/1

**Lotti C** Si  No  N.D.  1/1

**Lotti D** Si  No  N.D.  1/1

**H) CONCLUSIONI**

**H/2) DICHIARAZIONI** Si  No

**H/1) STANDARD ASSUNTI dal professionista** Si  No

**H/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA** Si  No

**H/4) Elenco ALLEGATI** Si  No

**VERBALE DI DEPOSITO** Si  No

**PREMESSE PROCEDURALI**

A seguito di Istanza di Vendita, conseguente a Pignoramento Immobiliare, depositata presso il Tribunale delle Esecuzioni di Brescia il 10/08/2016, da parte dei procedenti, contro la parte eseguita, ha avuto inizio la procedura esecutiva n° 875 per l'anno 2016 relativa a :

Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19;

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a e la nuova Golo n° 2;

Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc e la nuova Via Monte Feit n° 29;

Lotto D/1) Terreni Rurali a Lozio Loc. Pendes e Loc. Thaer.

Con Decreto di Nomina del 15/03/2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott. Raffaele Del Porto nominava il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b, Esperto

Valutatore nella stima dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare n° 875 per l'anno 2016, sopra meglio esposta.

In data 29/03/2017, davanti al medesimo Giudice delle Esecuzioni il sottoscritto accettava l'incarico e prestava Giuramento, contestualmente gli venivano assegnati i Quesiti come illustrati nel successivo apposito capitolo, altresì posto quale termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali il 29/05/2017, ovvero, 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fin dall'inizio fissata al 28/06/2017.

In tale occasione è stata altresì stabilita la facoltà alle parti di depositare a detta udienza note alla relazione del C.T.U., purché abbiano provveduto ad inviare le predette osservazioni al perito, in tal caso lo stesso interviene all'udienza per rendere chiarimenti.

In data 30/03/2017, all'indomani dell'incarico, il sottoscritto scaricava, dal portale telematico del Tribunale, e dunque esaminava, la documentazione di esecuzione.

Di conseguenza, volendo procedere alle operazioni, sempre nella giornata del 30-31/03/2017 il sottoscritto provvedeva - invitando mezzo di lettera raccomandata la parte esecutata esecutata e a mezzo Pec i procedenti per il tramite del rispettivo studio legale - a fissare per il giorno 20-22 /04/2017 la data di inizio delle operazioni peritali con ritrovo presso gli immobili in oggetto, la prima in Esine – la seconda in Lozio.

Volendo dotarsi di valida documentazione utile alla ricognizione dei luoghi in occasione del primo accesso, sempre in data 30/03/2017 il sottoscritto recapitava ai tecnici comunali di Esine e Lozio lettera Pec di richiesta Accesso agli Atti per visione ed estrarre copia dei documenti necessari alla verifica urbanistica ed edilizia degli immobili in stima, vincoli e pendenze.

In data 06/04/2017 il sottoscritto effettuava le opportune visure catastali telematiche al portale SISTER dell'Agazia del Territorio, in preparazione alla ricognizione dei luoghi utile al sopralluogo di inizio operazioni peritali.

Il sopralluogo, corrispondente alla data di inizio operazioni peritali, avveniva di fatto in data 20/04/2017, ivi il sottoscritto veniva ricevuto dalla parte esecuta e dal figlio, ivi partecipava anche uno dei fratelli precedenti ( Nicola ), meglio identificati nel verbale di sopralluogo, contenuto tra i documenti della corrispondenza. Durante tale incontro il sottoscritto, opportunamente accompagnato, provvedeva a dare inizio alle operazioni peritali, ispezionando sia all'interno che all'esterno le porzioni immobiliari in valutazione, al rilievo delle unità metriche utili alla stima, nonché a raccogliere l'opportuna documentazione fotografica, esposta nell'apposito plico, le operazioni terminavano con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo del quale venivano visionate le pratiche edilizie relative alle unità immobiliari in questione,

distinguendo le porzioni non autorizzate, estraendo copia degli elaborati significativi ed utili alla valutazione, il tutto meglio descritto negli appositi paragrafi relativi alla conformità edilizia ed allegati in plico. All'ufficio tecnico il sottoscritto doveva ritornarci nella giornata del 21/04/2017 per chiarimenti circa l'unità al piano sottotetto e sua difformità..

Analoga attività veniva svolta presso gli immobili in Lozio, nella mattinata del 22/04/2017, alla presenza della parte esecutata, che sempre con gentilezza, accompagnava il sottoscritto presso gli immobili da visionare, ivi partecipava anche l'ulteriore fratello procedente ( Riccardo ) .

Sempre in tale data il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Breno, circa le informazioni in merito ad atti ivi registrati, la risposta arrivava in data 28/04/2017, i cui dettagli sono ripostati nell'appositi vari paragrafi.

Sempre in tale data inviava richiesta ai rispettivi Uffici Anagrafe dei Comuni di Esine e Lozio, in merito alle certificazioni anagrafiche utili a verificare l'occupazione delle unità immobiliari in valutazione.

La risposta del Comune di Esine perveniva in data 24/04/2017,

La risposta del Comune di Lozio perveniva in data 10/05/2017.

Da qui, avendo tutte le informazioni necessarie, ultimava la relazione seguente, procedendo all'invio dei vari plichi alle parti



interessate nei modi e termini indicati nel verbale di incarico di stima, quindi al deposito telematico in Tribunale.

**ILLUSTRAZIONE DEI QUESITI**

Assegnati in data 15/03/2017, come dedotti dal relativo verbale di conferimento incarico a cui fare riferimento per i dettagli :

Abstract quesito

A) *Verifica della Completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;*

B1) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*

B2) *Identificazione pregressa dei beni;*

C) *Stato di possesso;*

D) *Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale;*

E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*

F) *Formazione dei lotti;*

G) *Valore del bene e costi.*

**RISPOSTA AI QUESITI**

**DUE DILIGENCE**

**Situazioni Comuni a tutti i lotti**

**A) Verifica della Completezza di documenti di cui all'art. 567**

**cpc**

**A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°**

**comma c.p.c.** ( relativamente all'immobile/i pignorato/i )

**A/1-a) Estratto catastale**

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo Lotto...A/1-c), nonostante, quanto eventualmente mancante, viene integrato dalla parte catastale di cui al presente elaborato peritate, paragrafo Lotto...BA1/b) .

**A/1-b) Certificato Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio precedente**

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo Lotto... A/1-c).

**A/1-c) In sostituzione Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**

All'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la parte debitrice precedente ha inoltrato la Certificazione Notarile ventennale sottoscritta dal Notaio Dott. LUIGI ZAMPAGLIONE datata 10/10/2016, divisa in tre plichi relazionati rispettivamente il Lotto A, il Lotto B unitamente al Lotto D e il Lotto C.

La ventennale conclude l'ispezione al 07/10/2016, ad integrazione il sottoscritto produce la visura in conservatoria, collegamento Sister, datata 06/04/2017, ispezione T64632, visura per nome ampliata, *dalla quale emerge che a tale data non risultano ulteriori annotazioni, iscrizioni o trascrizioni, a favore o contro, da aggiornare rispetto alla ventennale.*

Comunque all'esito dell'esecuzione la visura ipotecaria dovrà comunque essere aggiornata, alla quale si rimanda.

**A/2) Titoli iure hereditatis**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'esame dei titoli iure hereditatis, nel caso in oggetto, anche dall'indagine storico ventennale, non risultano iscritti simili titoli.

**A/3-a) Estratto di matrimonio**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.

In sede di esecuzione lo studio legale dei procedenti ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Lozio in data 07/03/2017.

**A/3-b) Stato patrimoniale coniugale**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'esame dello stato patrimoniale coniugale.

Nell'estratto dell'atto di matrimonio di cui al paragrafo precedente si legge che l'esecutato è coniugato in " Regime di Separazione ". Situazione derivate dall'Atto del notaio Alberto Broli del 08/04/2009.

**A/3-c) Visura Camerale Storica**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione della visura camerale storica, qualora l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

La visura camerale è stata conseguita a seguito di collegamento al portale InfoCamere il 03705/2017, visura T242360234, allegata alla presente.

### **F) Formazione dei Lotti**

Vista la conformazione immobiliare, l'ubicazione e le caratteristiche delle pertinenze rispetto alle unità immobiliari principali, nonché le diverse problematiche esposte in Due Diligence, risulta impensabile la vendita in blocco, pertanto si reputa opportuna la seguente suddivisione in lotti, ulteriormente scindibili al lotto interno:

Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19;

Lotto A/1 App.to 6150/7 + Autorimessa sub. 6150/2;

Lotto A/2 U.I. al piano sottotetto 6150/9;

Lotto A/3 Autorimessa sub. 6150/11;

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a Golo;  
n° 2 – Frazione Villa :

Lotto B/1 Appartamento 1655/24 Piano Terzo – Soppalco;

Lotto B/2 Appartamento 1655/4 Piano Secondo

Lotto B/3 Immobile in corso di costruzione 1655/26, Piano

Terra - Seminterrato;

Lotto B/4 Autorimessa 3472/2 Piano Interrato;

Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc - Via Monte  
Feit n° 29 – Frazione Villa;

Lotto C/1 Portico 3853/1;

Lotto C/2 Portico 3853/13;

Lotto C/3 Autorimessa 3853/18;

Lotto C/4 Autorimessa 3853/19;

Lotto C/5 Autorimessa 3853/20;

Lotto XX Marciapiede 3853/33;

Lotto D) Terreni Rurali a Lozio

Lotto D/1 Loc. Pendes;

Lotto D/2 Loc. Thaer .

**VALUTAZIONE INTRODUZIONE**

**G) Valore del Beni/i**

**G/1) Motivazioni della Valutazione**

Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo preordinato alla nomina di un esperto del giudice nella valutazione di immobili sottoposti a provvedimento esecutivo.

Pertanto esige la determinazione del più probabile Valore di Mercato del/gli immobile/i soggetto/i a Vendita Esecutiva, quale base economica da sottoporre agli esperimenti di vendita.

Consentendo dunque al G.E. di conseguire una esatta valutazione necessaria agli adempimenti previsti dalle novità introdotte dal D.L. 83/2015, quindi anche delle recentissime di cui al D.L. 03/05/2016 n° 59, vigente dal 04/05/2016.

**G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)**

In riferimento agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i sotto esposti meccanismi di valutazione :

**G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore**

La Valutazione in questione viene dunque effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato " Standard adottati dal professionista ". Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., è membro attivo all'interno dell'organismo associativo GEOVAL ® Esperti Valutatori, nonché è stato recentemente qualificato da autorità terza del settore, avendo conseguito **la certificazione europea REV TeGoVa®. ( Valutatore qualificato e certificato).**

**G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato**

Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi*

non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione. Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.

**G/2-a/3) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione**

Si premette inoltre che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione :

- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito ( I.C.A.)
- Approccio al Costo ( Cost Approach )

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia (M.C.A.) → ( I.C.A.) → ( Cost Approach ). Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due

procedimenti, è necessario ricorrere all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o simili.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.

#### **G/2-a/4) Approccio al Mercato ( M.C.A. )**

Il metodo di approccio diretto del mercato ( Market Approach Comparison ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili simili a prezzo noto.*

*Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.*

#### **G/2-a/5) Approccio al Reddito ( I.C.A. )**

Il metodo di approccio al reddito ( Icome Capitalization Approach ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito ( all'infinito ), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria ( periodo certo ), oppure, attraverso flussi di cassa

scontati ( D.C.F. Discounted Cash Flow ), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

*Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.*

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

### **G/2-a/6) Approccio al Costo ( Cost Approach )**

Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;

- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;
- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.

Si rimanda al paragrafo specifico, la definizione e l'esplicazione del Valore di Costo, qui limitando a definire il procedimento come l'analisi dei costi di costruzione, anche deprezzati, dell'immobile in valutazione, i conseguenti oneri tecnici, urbanistici e concessori, dunque il valore urbanistico dell'area, intesa edificata,

**G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione**

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- METODOLOGIA DIRETTA :
- Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)
- METODOLOGIA FINANZIARIA :
- Sistema di capitalizzazione del reddito ( M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione );

- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa ( D.C.F. );
- METODOLOGIA INDIRETTA :
- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;

- METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE
- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione;
- Valore di Sostituzione;
- Tecniche residuali in genere;
- METODOLOGIA DEI COSTI

*- In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.*

**G/2-b) Procedimento Assunto**

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (I.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa ( D.C.F. )
- Valore Complementare

- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati ( Fabbricato )
- Metodo del Rapporto Complementare ( Area Edificabile )

**G/3) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo**

**adottato**

Nei due paragrafi eseguire si passano in rassegna le motivazioni Esterne, tipiche del mercato, nonché quelle Interne, caratteristiche delle unità immobiliari, che giustificano il metodo valutativo adottato.

**G/3-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.**

Si precisa che il Comune di Esine, nella fattispecie il capoluogo, è un'importante aggregato urbano della Vallecanonica, in particolar modo la zona all'interno della quale le unità immobiliari in valutazione sono inserite. Si trovano infatti a poca distanza dall'ospedale della Vallecanonica, allo stesso modo equidistante dallo svincolo della superstrada, recentemente interessato dall'insediamento di una serie di centri commerciali della media distribuzione. L'immobile si trova dunque in una zona residenziale ben servita, sia da infrastrutture pubbliche che di tipo commerciale, beneficiando allo stesso modo dell'attrattiva lavorativa in relazione

alla presenza dell'ospedale e del suo indotto, oltre che da altre attività private della media industria e dell'artigianato.

Il comune di Lozio è invece un piccolo Comune montano, con poco più di quattrocento abitanti sparsi in quattro frazioni. È un comune poco dotato di infrastrutture commerciali, e a difficoltà riesce a mantenere quelle pubbliche. Nonostante ciò nell'ultimo decennio è stato interessato dalla costruzione di alcuni complessi residenziali turistici, contenenti appartamenti da posizionare sul mercato delle seconde case, ad opera di grosse imprese immobiliari della Lombardia. E' quindi tuttora in corso la vendita delle numerose residenze costruite. Pertanto, nonostante la poca vivacità del Comune, si può ritrovare un discreto numero di dati a comparazione.

### **G/3-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.**

Tutte le unità immobiliari, sia quelle appartenenti al Comune di Esine, che quelle del Comune di Lozio, loro vari distaccamenti, risultano essere di tipo residenziale, comodamente fruibili, con un numero sufficiente di pertinenze, e tutte con una propria unità di parcheggio autoveicoli. Oltretutto non hanno caratteristiche tali da essere considerate immobili particolari e/o speciali, non di lusso o di pregio; ma rientrano nell'ordinarietà delle unità immobiliari residenziali, tipiche degli ambiti urbani nelle quali sono inserite.

### **G/3-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto**

Le caratteristiche Esterne del mercato e Interne peculiari le unità immobiliari, appena descritte nei precedenti due paragrafi, ciò unitamente alla rintracciabilità di dati a comparazione, giustificano il metodo adottato del confronto diretto del mercato (M.C.A.).

#### **G/4) Esplicazioni del Metodo Assunto**

Trattasi del classico metodo della comparazione diretta del prezzo di immobili simili, definito dagli standard internazionali M.C.A. ( Market Comparison Approach o del Confronto di Mercato ).

Tale procedimento consiste nel determinarne il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima ( definito Subjet ) ed un appropriato insieme di immobili simili a confronto ( definiti Comparabili ) dei quali si conosce il prezzo di mercato, ciò in quanto, recentemente, taluni sono stati introdotti nel mercato medesimo per le più svariate ragioni di trasferimento : compravendite, divisioni, attribuzioni di vario genere, esecuzioni, offerte di vendita, ecc.

#### **G/4-a) Indagine dei prezzi di mercato (M.C.A.) Formulazione**

Gli standard International di valutazione prediligono il conseguimento dei comparabili attraverso compravendite certe e verificabili. Nonostante, nel caso in cui le compravendite non siano ragionevolmente sufficienti a ponderare il valore di mercato, vengono ammessi anche i riferimenti delle agenzie immobiliari in

relazione agli immobili posti in vendita, a condizione che le medesime siano attive nel mercato e di serietà conseguita.

Per ponderare tale situazione sottoscritto si è collegato all'Agenzia delle Entrate, portale Sister, con il metodo trova comparabili, suggerito dal Geom. Fulvio Venturini, ha ispezionato gli immobili in categoria A/2-A/3, e le rispettive compravendite degli ultimi mesi, riscontrando, negli aggregati immobiliari già descritti, nessuna compravendita utilizzabile ai fini della presente, in quanto incondizionata o non presumibilmente viziata da fattori esterni.

Di conseguenza i comparabili sono stati raccolti tra gli immobili trattati da agenzie immobiliari del luogo *previo contatto diretto* e tra quelle operanti da anni nel settore e di rinomata conoscenza.

Tra la variegata casistica immobiliare sono stati comunque scelti gli immobili con il prezzo ad elevata attendibilità e probabilità, soprattutto quelli che contenevano il maggior numero di informazioni e di caratteristiche descrittive, soprattutto gli immobili più simili a quelli valutazione, ciò anche a seguito degli opportuni aggiustamenti che saranno esposti nelle prossime pagine

I dati assunti, sia delle unità immobiliari in stima che dei rispettivi simili sono stati infine elaborati, ovvero, comparati, con le tabelle in Excel® allegate nel plico allegato alla presente.

**G/4-b) Opportunità comparabili da vendita o vetrina immobiliare**

Al paragrafo precedente è già stato accennato che gli standard internazionali di valutazione prediligono l'assunzione dei dati comparabili dagli atti di compravendita, intendendo i valori in essi contenuti attendibili e corrispondenti alla realtà; tuttavia ammettono anche l'utilizzo dei dati contenuti nelle vetrine delle agenzie, ovvero degli immobili posti in vendita.

È pertanto opportuno spendere alcune considerazioni in merito all'opportunità dell'uno o dell'altro procedimento.

Gli I.V.S. partono dal presupposto che il valore normalmente esposto negli atti circolatori sia privo di evasione fiscale, il che, soprattutto nel nostro paese, sovente non corrisponde alla realtà, rappresentando l'Italia uno tra i paesi meno trasparenti dell'unione europea; a livello mondiale al pari di taluni paesi del terzo mondo.

Limitando l'indagine a livello locale va precisato che nelle grosse città, ove le compravendite sono perlopiù limitate al mondo dei lavoratori, pertanto a persone con reddito certo ed interamente dichiarato, soprattutto per ragioni rapportate alla concessione dei mutui a quota LTV, è altamente probabile che il valore contenuto negli atti sia quello effettivamente corrisposto.

Al contrario nelle zone periferiche e di campagna, popolate da coltivatori, artigiani e/o piccoli imprenditori, pertanto da operatori che sovente evadono il loro reddito, è altamente probabile che il valore dichiarato in atti contenga una certa quota di evasione,

paragonata a quella normalmente praticata nelle attività imprenditoriali, il giusto per dare impiego al denaro accumulato a nero.

Non parliamo dei centri turistici rinomati, frequentati dai cosiddetti Vip, ove si compra addirittura, unicamente per riciclare il denaro accumulato dall'evasione.

*Da tali considerazioni è dunque palese che non sempre il valore dichiarato in atti corrisponda alla realtà.*

Quanto al valore contenuto nella vetrina immobiliare, negli ultimi periodi - soprattutto per fronteggiare le difficoltà della crisi del settore - tende ad essere altamente prossimo al valore effettivo di mercato. Infatti le immobiliari sono spronate ad esporre un prezzo prossimo a quello di mercato, perché valori particolarmente bassi costringerebbero l'agente a continue uscite sull'immobile, considerata l'alta platea degli interessati, al contrario valori alti, costringerebbero l'imprenditore a costose attività pubblicitarie per un immobile che alla fine non sarebbe mai venduto.

Rientra dunque nell'economia aziendale delle agenzie immobiliari proporre gli immobili ad un valore che è quello di Mercato ; importi divergenti costituirebbero un costo per l'agenzia medesima.

**G/4-c) Esplicazione del Procedimento ( M.C.A. )**

Gli elementi suddetti vengono dunque elaborati con il programma informatico Excel®, i cui risultati sono esposti nell'allegato plico dei conteggi, tabelle M.C.A..

Come da rigorosa metodologia I.V.S. si è quindi provveduto all'incasellazione delle rispettive superfici, andando a costituire le tabelle denominate " Tabella consistenza Subjet " e " Tabella dati immobiliari ",

Si provvede dunque alla determinazione dei vari Prezzi Marginali, sia delle superfici che degli ulteriori elementi di differenziazione, quindi la determinazione del prezzo minimo e massimo ( dedotti dal rapporto tra il prezzo dei comparabili per la rispettiva superficie commerciale ), il cui prezzo minimo rappresenta il prezzo marginale, che unitamente al prezzo marginale di ogni caratteristica, consente l'aggiustamento del prezzo totale di ciascun comparabile come in tabella di valutazione .

Si provvede infine agli aggiustamenti, nella tabella denominata " Tabella di Valutazione ( Aggiustamenti ) ", andato a sommare e detrarre le diverse entità di differenziazione, ovvero, trasformando i Comparabili, alla stregua del Subjet.

In poche parole, come si nota nella tabella di valutazione, il prezzo originario di ciascun comparabile viene aggiustato rispetto al subjet, ovvero, viene determinato il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse come il Subjet, quindi la media, accettabile, tra i

prezzi aggiustati dei comparabili determinerà il prezzo dell'immobile in questione.

Tale media deve essere comunque, accettabile, ovvero, il suo rapporto tra il prezzo massimo – minimo / minimo deve essere contenuta nell'ordine del 5-10%, altrimenti i prezzi da mediare sarebbero troppo differenti tra loro e comporterebbero un valore *sabjet* non conforme.

<<<<<< ----- Lotto A ----- >>>>>>

#### **Situazioni riferibili a Ciascuno dei lotto**

**Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19**

**Lotto A // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Beni/i**

**Lotto A //BA1/a) Identificazione del/i beni/i nel suo/loro**

#### **contesto**

Trattasi della Stima di alcune unità immobiliari e accessori ubicate a Esine in Via Chiosi n° 19, quali immobili posti nel più ampio fabbricato pluri-famigliare; sito a margine del centro storico, nella zona di espansione degli anni '70-80.

La Via Chiosi è una parallela, ovvero, una diramazione, dell'arteria principale del paese, Via Alessandro Manzoni, dunque la strada che collega la superstrada con il centro storico del paese, quindi n zona ben urbanizzata e dotata di ogni infrastruttura pubblica e privata.

Ai fini delle diverse caratteristiche di destinazione o di ultimazione, anche in relazione alla più opportuna formazione dei lotti, si ritiene congrua la seguente suddivisione :

- Lotto A/1 Appartamento già ultimato al piano terra, accessori al piano interrato, costituente il mappale 6150 sub. 7; con l'autorimessa in adiacenza mappale 6150 sub. 2 al piano interrato.
- Lotto A/2 l'unità immobiliare al piano sottotetto, costituente il mappale 6150 sub. 9,
- Lotto A/3 l'autorimessa esterna al perimetro del fabbricato principale mappale 6150 sub. 11

**Lotto A //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 06/04/2017, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali.

Le unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Esine, Sezione Catastale // foglio 1-06, mappale 6150, sia ai terreni che ai fabbricati.

Per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

**AL CATASTO TERRENI :**

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il numero di Visura T159087 del 06/04/2017.

- Mappale ENTE URBANO, di mq. 920,

AL CATASTO FABBRICATI :

Si faccia riferimento alla visura catastale per nome portante il numero T139942 del 07/04/2017 :

APPARTAMENTO rappresentato dal sub. 7 ( sette ), censito quale A/2 classe 3, vani 11,5; rendita € 558,29, superficie catastale mq. 237, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T88954, scaricata il 06/04/2017;

AUTORIMESSA rappresentata dal sub. 2 ( due ), censita quale C/6 classe 2, mq. 18, rendita € 40.90, superficie catastale mq 21, si veda tra gli allegati catastali la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T88948, scaricate il 06/04/2017;

IN CORSO DI COSTRUZIONE, rappresentata dal sub. 9 ( nove ) senza reddito e senza scheda catastale.

AUTORIMESSA rappresentata dal sub. 11 ( undici ), censita quale C/6 classe 2, mq. 66, rendita € 149.98, superficie catastale mq 75, si veda tra gli allegati catastali la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T88953, scaricata il 06/04/2017;

*Relativamente ai sub. 2-7-9 è ravvisata conformità catastale.*

*Al contrario per il subalterno 11, unità immobiliare al piano sottotetto, non è riscontrata la conformità catastale in quanto è attualmente denunciato in corso di costruzione, ciò, quando di fatto, è un'abitazione ultimata. Il quesito chiede, qualora sia riscontrata la difformità catastale, di inoltrare al Giudice la richiesta per*

l'autorizzazione all'accatastamento da parte del C.T.U., previa indicazione dei costi, ciò però nel caso in cui non vi sia anche diffomità urbanistica. Tra gli specifici paragrafi sarà dimostrato, per l'unità immobiliare sub. 11, la non conformità ai titoli autorizzativi, pertanto non si procederà all'accatastamento preventivo, bensì alla mera valutazione dei costi di adeguamento sia catastale che urbanistico.

**Lotto A // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni**

Per l'identificazione delle parti comuni si faccia riferimento all'Elaborato Planimetrico, ultimo depositato in data 29/09/2006, prot. BS000243777, portante il numero di visura T70862 del 06/04/2017, ed il rispettivo Elenco dei Subalterni portante il numero di visura T70864 del 06/04/2017, documenti che identificano chiaramente la conformazione delle unità immobiliari appena descritte, nonché le rispettive entità comuni.

Nello specifico il Sub. 5 ( corte, scala, passaggio coperto ), comune anche ai Sub. 2 - 7 - 9 - 11.

Ed anche il Sub. 10 ( scala ) come ai Sub. 8 e il 9 in valutazione.

Si faccia anche riferimento agli elaborati planimetri precedenti :

- L'elaborato planimetrico 1 presentato in data 28/10/1991, visura T74495;
- L'elaborato planimetrico 2 presentato in data 23/10/2006, prot. BS0243777, visura T73941;

- L'elaborato planimetrico 3 presentato in data 23/10/2006, visura T73163;

Gli ultimi due attinenti alla costituzione della situazione definitiva di cui all'elaborato ultimo e alle schede sopra illustrate.

I documenti storici catastali ivi allegati, unici riscontrabili in banca dati Sister, servano anche da ricostruzione storico-catastale ventennale, dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

**Lotto A // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

Sono parti condominiali, oltre le parti comuni identificate al precedente paragrafo Lott... BA1/c), quelle definite dall'1117 del C.C., nella generalità non esaustiva il suolo sedime del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e le opere strutturali in genere; le opere, le installazioni e gli impianti destinati all'uso comune, il decoro e l'estetica del fabbricato.

Comunque; la distribuzione catastale esposta negli allegati elaborati planimetrici, ovvero, il numero inferiore a 8 unità residenziali, fa sì che lo stabile nel quale le unità in valutazione sono inserite, non possa essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge, 11/12/2012 n° 220.

**Lotto A // BA1/e) Regolamento condominiale**

Nei pubblici atti non è stato riscontrato alcun regolamento condominiale, comunque non d'obbligo come indicato nel precedente paragrafo Lotto...BA1/d).

**Lotto A // BA1/f) Confini dell/i beni/i**

Il fabbricato nel quale le unità immobiliari sono inserite confina a Nord con parte della strada di accesso pubblica, che si dirama da Via Chiosi, nonché con il fabbricato mappale 6145 e sua corte, A Est confina con il fabbricato condominiale di cui al mappale 44. A Ovest con il fabbricato di cui al mappale 6152 e sua corte. A Sud con il grande appezzamento di cui al mappale 9896.

**Lotto A // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

Si premette che fine degli anni 70 la parte esecutata ha provveduto alla realizzazione ex nuovo del fabbricato di cui trattasi, sviluppato su due piani fuori terra, il primo contenente l'appartamento oggetto di valutazione, il secondo un'ulteriore abitazione, attualmente non in titolarità, con accessori pertinenziali al piano interrato e al piano sottotetto. Nel corso degli anni il fabbricato, di famiglia della parte esecutata, ha visto alcuni ampliamenti, sopraelevazioni, e miglioramenti portando alla situazione di fatto riscontrata, che sarà meglio descritta tra i vari punti della Due Diligence, sia quanto fattori valorizzanti che fattori deprezzanti. Nel suo complesso l'immobile è rappresentato dalla fotografie, dalla n° 1 alla n° 5, che ritraggono tutte le facciate esterne.

Al fabbricato principale si accede, transitato il cancello e cancelletto, fronte strada ( Foto n° 1 - 2 ), attraverso la viuzza pubblica, che si dirama dalla strada principale via Chiosi. Da qui

transitando l'area comune, costituita da verde e camminamenti si accede alle varie unità immobiliari componenti l'immobile, altresì attraverso lo scivolo rappresentato in Foto n° 3 si accede al piano interrato, ovvero la zona autorimesse.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da murature perimetrali in laterizio e/o blocchi in calcestruzzo come tipico del tempo, le solette a divisione tra i piani sono in laterocemento. Le parti strutturali sono realizzate in calcestruzzo armato, però con le caratteristiche del periodo costruttivo, quindi sprovviste di componente anti-sismica.

Il tetto del fabbricato è in getto, ad eccezione dell'abbaino interessante la veranda ( Foto n° 14 ) che è stato recentemente costruito in legno.

Il fabbricato nel suo complesso, pertanto anche le unità in valutazione, è sprovvisto di idonei sistemi di contenimento dei consumi energetici, ovvero, è confacente alle normative del tempo di costruzione, non di certo adeguato alle attuali normative e tecnologia non energivore.

Gli appartamenti sono di tipo termo autonomi, quello al piano terra utilizzando la vecchia caldaia, ex centralizzata, del fabbricato, attualmente resa autonoma; l'unità al piano sottotetto è riscaldata da caldaietta murale autonoma.

#### APPARTAMENTO P. Tessa, sub. 7



L'appartamento occupa l'intera superficie coperta del fabbricato, al piano terra, compreso il portico pertinenziale annesso ( Foto n° 4 e 5 ), Internamente è costituito da zona soggiorno ( Foto n° 6 ), cucina ( Foto n° 7 ), n° 2 servizi igienici aventi le caratteristiche rappresentate dalla Foto n° 8, ed ulteriori quattro stanze destinabili a camere o altri vani abitabili aventi le caratteristiche di cui alla foto n° 9.

Le opere di finitura dell'appartamento sono di tipo tradizionale abitativo, con pareti e soffitti intonacate e tinteggiante al civile, i pavimenti della zona giorno sono in cotto, mentre quelli della zona notte sono in parquet, i bagni pavimentati e rivestiti in ceramica con sanitari di tipo normale; i serramenti sono in alluminio, esistenti da qualche anno, pertanto con esigua tenuta termica, vetrocamera di mezzo centimetro. L'altezza interna è di tipo abitabile pari a ml. 2.80.

Al piano interrato trovano sede gli accessori pertinenziali, direttamente accessibili da scala interna a chiocciola, o anche dall'esterno per il tramite della scivolo di accesso. Sono ivi destinati a cantine, taverna, e locali di deposito, con caratteristiche prossime al civile, rappresentate in Foto n° 10 ( pavimenti in ceramica ed intonaco alle pareti ). Si segnala altresì che in locale a sud viene impropriamente destinato ad ufficio per le attività economiche della

parte eseguita, vedi Foto n° 11, a tal proposito di faccia riferimento al paragrafo relativo alle difformità di tipo edilizio.

L'altezza netta dell'interrato non è di tipo abitabile in quanto pari a ml. 2.40.

AUTORIMESSA al piano interrato sub. 2

Trattasi del locale unico, destinato a autorimessa, più prossimo, in quanto direttamente confinante, alla superficie pertinenziale interrata, esposta al precedente paragrafo. Vedasi Foto n° 18.

Costituita dalla struttura portante del fabbricato, con opere di finitura al civile. Altezza interna pari a ml. 2.30.

UNITA' al piano sottotetto sub. 9

Nonostante negli atti catastali e nella procedura esecutiva, tale unità immobiliare sia riconosciuta in corso di costruzione, all'atto pratico trattasi di un appartamento al piano sottotetto, a tal fine apparentemente utilizzabile, come di fatto utilizzato.

Come dimostrano le rispettive fotografie trattasi di un alloggio con impianti e finiture civili, tipiche di un appartamento dotato di ogni comfort. E' infatti caratterizzato da opere di ultimazione recentissime, quali intonaci civili, pavimenti in parquet, serramenti a tenuta termica, impianto elettrico, bagno completamente allestito ed impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia murale autonoma.

A dimostrazione viene allegata le rispettiva documentazione fotografica :

la Foto n° 12 ritrae la zona giorno;

la Foto n° 13 ritrae la zona cucina;

la Foto n° 14 ritrae la veranda lato ovest;

la Foto n° 15 ritrae il servizio igienico;

le Foto n° 16 - 17 le camere al lato nord.

*Di fatto tale appartamento sembra godere delle principali caratteristiche di abitabilità, nonostante l'apparenza, e però carente per quanto riguarda l'altezza media utile ai fini dell'agibilità dei locali ai piani sottotetto. Si rileva infatti un'altezza media ponderale variabile tra ml. 2.10 – 2.20, inferiore al minimo previsto - dalla legge regionale della Lombardia sui sotto tetti - pari a ml. 2.40, per i locali principali. Vedasi ulteriori dettagli tra i paragrafi relativi alla conformità dei titoli autorizzativi e delle opere difformi.*

#### AUTORIMESSA al piano interato sub. 11

Trattasi dell'autorimessa ubicata al lato sud-est, al di fuori della superficie coperta del fabbricato principale, realizzata qualche anno dopo lo stesso. Questa è ritratta nella Foto n° 19. Completamente sottoterra, con l'estradosso destinato a cortile verde, pertinenziale al fabbricato, accessibile dallo scivolo comune rappresentato nella Foto n° 3. È costituita da muri perimetrali e soletta in cemento armato lasciati a vista, pertanto è tuttora al rustico, compreso il

pavimento che in semplice battuto di cemento; è dotata di impianto di illuminazione.

### PARTI COMUNI

( vedasi ricognizione tra i paragrafi riguardanti la conformità catastale )

Le parti comuni sono rappresentate dai cortili e dai camminamenti, a distacco tra il fabbricato in questione e quelli confinanti : superficie destinata a giardino, orto, camminamenti e scivoli di accesso al piano interrato.

Sono altresì parti comuni le scale di collegamento tra i vari livelli.

I camminamenti sono ultimati in cemento o con pavimentazione in porfido opus incertum.

Le scale sono ultimate in cotto o in altre pavimentazioni aderenti a quelle unità immobiliari sopra già descritte.

*Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio della Due Diligence, preliminari alla presente valutazione.*

### Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

#### Lotto A // BA1/q/1) Analisi Impianti Tecnologici

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI –  
ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti sopra menzionati dovranno essere realizzati, da ditte specializzate che installeranno, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresì rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 311/07 e relativi. Tali ditte, a termine lavori, rilasceranno l'attestazione di cui alla ex legge 46/90, nonché le conformità previste dall'attuale legislazione in tema di risparmio energetico. Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero, della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.

Dal sopralluogo è emerso che per l'appartamento sub. 7 :

- *L'impianto elettrico è caratteristico del periodo costruttivo, pertanto non dotato dei moderni ed idonei dispositivi salvavita.*
- *L'impianto idraulico-sanitario è sempre del periodo costruttivo, pertanto sarebbe da aggiornare e adeguare da un punto di vista normativo, analogo discorso per l'impianto di riscaldamento provvisto di vecchia ed energivora caldaia.*

L'appartamento al pian sottotetto, sub. 9, è invece dotato impianti di nuova concezione che si presumono realizzati a regola d'arte. Per entrambi gli appartamenti, soprattutto in ragione della mancanza del certificato di agibilità - come sarà descritto

all'apposito paragrafo -non è stato possibile rinvenire le previste certificazioni di conformità.

La situazione è pertanto definita da aggiornare.

**Lotto A // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Riferimento normativo :

D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui al'Art. 2 comma 2°.

Per le unità immobiliari in valutazione non è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto le caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché le attività ivi svolte sono estranee all'elencazione di cui all'Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°. *Pertanto Non dovuto.*

*Nonostante ciò si evidenzia che nel faldone comunale, relativo al primo provvedimento autorizzativo, è stata rinvenuta una relazione tecnica di nuova costruzione, del 1977, ai vigili del fuoco, tale documento, trattandosi di una mera prima pagina, non rappresenta la situazione denunciata. Da verificare.*

**Lotto A // BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo**

*Le unità immobiliari in valutazione presentano le medesime caratteristiche del periodo costruttivo, con esigue opere di manutenzione ordinaria, ciò ad eccezione del nuovo appartamento al piano sottotetto.*

**Lotto A // BA1/g/4) Analisi Strutturale**

All'interno del faldone visionato presso l'ufficio tecnico comunale, relativamente al primo intervento del 1977, è stata riscontrata la pratica strutturale depositata all'ufficio del genio civile di Brescia in data 05/05/1977, posizione 7211.

È stato altresì riscontrato il collaudo statico strutturale depositato il 08/07/1981, posizione 7211.

Nella pratica edilizia relativa al recupero abitativo del sottotetto, D.I.A. 25/09, è stata riscontrata una perizia di idoneità statica datata 24/11/2008, sottoscritta dall'esecutato, già geometra, iscritto al rispettivo Albo di Brescia.

Vedasi allegati nel plico denominato "Titoli Autorizzativi", sezione certificazioni varie.

Il fabbricato può comunque essere considerato idoneo secondo la vecchia normativa, comunque da aggiornare alle future necessità strutturali ai termini del capitolo 8 delle N.T.C./2008 e s.m.i. .

*E' pertanto evidente, che allo stato attuale, le strutture, non sono dotate di componente antisismica.*

**Lotto A // BA1/q/5) Analisi Ambientale**

**Lotto A // BA1/q/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)**

Per gli immobili oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non

nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

*In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.*

*La situazione può dunque essere ritenuta conforme.*

**Lotto A // BA1/q/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)**

Le unità in valutazione pur essendo in zona contermina alla campagna, ben soleggiata, non godono di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente.

**Lotto A // BA1/q/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona a esiguo impatto rumoroso, zona residenziale con normale rumorosità. Non sono presenti fonti particolari di inquinamento acustico.

Le unità immobiliari non sono dotate di verifica acustica minima, in quanto precedente al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

**Lotto A // BA1/q/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

Nel circondario non sono state rilevate fonti di siffatte emissioni inquinanti, di particolar rilievo, ciò rispetto alla situazione normalmente tipica di simili zone residenziali.

**Lotto A // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica )**

Si faccia riferimento alla carta della pericolosità sismica locale.

Il sito è inserito nella Zona Z4b, zona del fondovalle con presenza di un coltre di origine Eluvio – Alluvionale.

**Lotto A // BA1/g/5-f) ) Analisi Ambientale ( Vincolistica )**

Zona P.A.I. ad alta pericolosità.

Zona a Vincolo Ambientale presenza Fiume Oglio - Alto grado di Sensibilità Ambientale.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.

**Lotto A // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

Dal collegamento Geoportale ( Sit – Gis ) della Provincia di Brescia emerge la seguente vincolistica derivante dal sistema delle infrastrutture:

Nessun elemento di rilievo.

**Lotto A // BA1/g/5-h) Analisi Ambientale ( Fattibilità Geologica )**

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico.

Stando alla carta di fattibilità geologica allegata al P.G.T., Documento di Piano, il sito in questione ricade in Classe “ 4° ” : a consistenti limitazioni edificatorie.

**Lotto A // BA1/g/6) Certificazione Energetica**

In sede di accertamento il sottoscritto ha verificato se l'unità residenziale in questione è dotata o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i..

A tal fine il sottoscritto si è collegato al portale informatico del Cened della Regione Lombardia, inserendo nell'apposita sezione, relativa al Catasto Energetico, ma con i dati in possesso, foglio, mappale e subalterno, non è stato possibile risalire al/agli attestato/i in questione, ovvero, avere informazioni in merito alla sua/loro presentazione o meno.

*L'accertamento è stato condotto in riferimento all'appartamento riscaldato mappale 6150/7.*

Tale adempimento dovrà pertanto essere assolto all'esito della vendita.

**Lotto A // BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

Trattandosi di fabbricati non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella

fattispecie la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .

**Lotto A // BB) Identificazione Progresa del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :**

**Lotto A // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dall/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Vedasi storia catastale dall'impianto meccanografico del 02/01/1989, nonché la cronistoria contenuta nella relazione ventennale di cui alla presente esecuzione, particolarmente dettagliata, anche per la parte catastale.

Si faccia dunque riferimento alle segnalazioni catastali di cui al paragrafo relativo alla conformità catastale e quelle evidenziate nella citata ventennale.

**Lotto A // BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore**

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di pignoramento trascritto il 04/08/2016 ai nn° 4203/3157, a sua volta conseguente la sentenza n° 759/15 emessa in data 06/03/2015 dal Tribunale di Brescia ... omissis.... per ragioni di privacy.

In tale atto gli immobili sono chiaramente identificati e coerenti con il catasto, vedasi i paragrafi relativi alla conformità catastale.

**Lotto A // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

**Lotto A // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti**

- Ipoteca iscritta a Breno il 24/03/2009 ai nn° 1948/253 a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario .....
- Ipoteca iscritta a Breno il 07/10/2015 ai nn° 5537/65, emessa da Equitalia Nord spa .....

Entrembe hanno colpito i mappali 6150 sub. 7 e sub. 9, escludendo le autorimesse di cui ai sub. 2 e 11, interessate dalla presente.

**Lotto A // BB2/a) Segnalazione delle Diffornità**

Nessuna dati catastali corretti.

**Lotto A // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Nessuna.

**Lotto A // BB2/c) Diffornità catastali invalidanti il trasferimento**

L'unità immobiliare al piano sottotetto, mappale 1650 sub. 9 è denunciata quale unità immobiliare in corso di costruzione, quando di fatto, come è già stato chiarito, è un appartamento tuttora ultimato, anche se sprovvisto di effettiva agibilità. Ai fini della circolarità di tale unità immobiliare è dunque necessaria la revisione

*catastale : da classamento in corso di costruzione a classamento effettivamente attribuibile.*

**Lotto A // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.**

Il quesito chiede di provvedere alla variazione catastale previa autorizzazione del Giudice, ciò qualora non sia presente anche diffonità rispetto ai titoli autorizzativi. Nell'apposito paragrafo verrà chiarito che tale unità immobiliare è allo stesso modo difforme da un punto di vista edilizio.

In conseguenza non è possibile provvedere alla variazione catastale, in ambito della C.T.U., ma, a termini di quesito assegnato, *sarà semplicemente necessario provvedere alla valutazione dei costi di adeguamento catastale.*

**Lotto A // C) Stato di Possesso**

**Lotto A // C/1) Stato Libero o di Occupazione**

Durante il sopralluogo ricognitivo del 20/04/2017 le parti interessate partecipanti, hanno dichiarato che l'unità abitativa al piano terra ( sub. 7 ) è stabilmente occupata dalla coniuge dell'esecutato, e non dallo stesso, che invece è residente in una delle unità in Lozio, coniuge tra l'altro comproprietaria di  $\frac{1}{2}$ .

Hanno altresì dichiarato che l'unità al piano sottotetto ( sub. 9 ) è invece occupata dal figlio dell'esecutato che vi abita stabilmente con la moglie e due figli minori.

Vedasi dichiarazioni contenute nel verbale di inizio operazioni peritali del 20/04/2017.

Ai fini di ulteriori accertamenti in tal senso, in data 24/04/2017, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Esine, che prontamente rispose precisando che in Via Chiosi n° 19 esiste solamente la famiglia formata dalla comproprietaria, coniuge dell'esecutato, e due minori, non esistendo altri soggetti.

**Lotto A // C/2-a) Titolo di Occupazione**

Quanto all'unità al piano terra ( 8 sub. 7 ) la coniuge vi abita in quanto comproprietaria di ½ ed anche perché appartamento coniugale.

È già stato precisato che il marito abita un'unità immobiliare del Comune di Lozio, questo però non a seguito di separazione coniugale di divorzio ma per altri motivi. La situazione è pertanto diversa dal principio di tutela, quale abitazione concessa a titolo di separazione o divorzio, ovvero, di quella situazione che andrebbe valutata anche fini estimativi : diritto di abitazione su immobile gravato da tale diritto.

Durante il sopralluogo del 20/04/2017 la parte eseguita ha dichiarato di aver concesso l'appartamento al piano sottotetto al figlio che vi abita con la propria famiglia, ciò però con comodato gratuito d'uso informale.

Di conseguenza sottoscritto in data 24/04/2017 ha inoltrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Breno la richiesta di informazioni circa eventuali contratti registrati opponibili.

L'ufficio risposto in data 28/04/2017 confermando le dichiarazioni della parte eseguita, ovvero, l'assenza di titolo Registrato opponibile.

Anche la visura in conservatoria, già enunciata, ha confermato l'assenza di titolo Trascritto opponibile.

**Lotto A // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento )**

In base a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi C) si può ritenere inopponibile l'attuale occupazione, in quanto non avvalorata da titoli Registrati e/o Trascritti.

**Lotto A // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto A // C/2-d) Congruità del Canone**

Situazione non attinente, Comodato Gratuito, titoli non opponibili.

**Lotto A // C/3) Valore locativo del Bene/i**

Situazione non attinente , Comodato Gratuito, titoli non opponibili.

**Lotto A // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Situazione non attinente, coniugi tutt'ora viventi .

**Lotto A // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza****titolo**

In base a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi C) si può ritenere inopponibile l'attuale occupazione, in quanto non avvalorata da titoli Registrati e Trascritti.

**Lotto A // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Vedi dettagli nei paragrafi successivi.

**Lotto A // D/1-a) Di qualsiasi natura**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

**Lotto A // D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione ) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

Si segnala che l'appartamento di cui al piano terra ( sub. 7 ) è tutt'ora utilizzato dalla coniuge dell'esecutato, tra l'altro comproprietaria per  $\frac{1}{2}$ , nonostante ciò non risultano ancora maturati i diritti di famiglia di cui all'Art. 540 del C.C., in tema di alloggio al coniuge superstite, oppure abitazione assegnata a coniuge in sede di separazione o divorzio, fino alla maggior età dei figli, o loro autonomia.

**Lotto A // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie**

**di qualsiasi natura**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

**Lotto A // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

**Lotto A // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare**

**attenzione :**

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

**Lotto A // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto A // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto A // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Vedasi Lott...D/1-e/5).

**Lotto A // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto A // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o**

**amministrativi**

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica ", contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l'edificio è stato edificato, precisando che la verifica

urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Esine.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 3°: *con gravi limitazioni.*

- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : *Molto Elevata.*

- Appartiene alla zona di tutela ambientale ( corso superiore del Fiume Oglio.

- Appartiene alla zona a rischio è tutela idrogeologica.

- Zona sismica 4°, riclassificata in zona 3° dalla D.G.R.

Lombardia n° XI/2129 del 11/07/2014 s.m.i. .

**Lotto A // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.**

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

**Lotto A // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

**Lotto A // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici**

**Lotto A // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione**

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili, ovvero, di tipo registrato e trascritto, quindi opponibili.

**Lotto A // D/2) Amministrazione Condominiale**

Essendo l'immobile dotato di non oltre otto unità immobiliari - ai sensi dell'Art. 9, 1° comma della Legge 220/2012, a modifica dell'art. 1129 del C.C. - non rientra tra quelli con l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale.

**Lotto A // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

**Lotto A // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa portiere, lastrico solare e simili )**

Oltre le parti comuni descritte nell'apposito capitolo non sono stati riscontrati altri beni di natura condominiale, nella fattispecie non esaustiva, casa di portierato, lastrici solari, ecc..

**Lotto A // D/2-c) Vincoli di destinazione**

Non sono state riscontrate simili situazioni.

**Lotto A // D/2-d) Limitazione all'utilizzo**

Non sono state riscontrate simili situazioni.

**Lotto A // D/3-a) Ammortare medio delle spese condominiali ordinarie**

No Obbligo di Amministrazione condominiale,

**Lotto A // D/3-b) Spese Fisse**

No Obbligo di Amministrazione condominiale,

**Lotto A // D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

No Obbligo di Amministrazione condominiale,

**Lotto A // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute  
nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

No Obbligo di Amministrazione condominiale,

**Lotto A // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non  
ancora scadute**

No Obbligo di Amministrazione condominiale,

**Lotto A // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**

Non sono risultare trascritte simili cause, comunque registrate e trascritte, quindi opponibili.

**Lotto A // E) Verifica della regolarità edilizia ed  
urbanistica**

**Lotto A // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa  
dell'immobile**

La verifica urbanistica è stata condotta con accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Esine nella mattinata del 20/04/2017.

Il personale dell'ufficio tecnico ha infatti fatto visionare al sottoscritto i documenti che saranno di seguito descritti, relativi alle unità immobiliari in questione. Quindi estratto copia degli elaborati

significativi che vengono allegati alla presente nell'apposito plico denominato " Titoli Autorizzativi " diviso nei sotto riportati paragrafi.

Al primo accesso è seguito un secondo accesso nel pomeriggio del 21/04/2017, per alcuni chiarimento in merito all'appartamento al piano sottotetto, ovvero, alla D.I.A. 25/09.

**Lotto A // E/a-1) Titolo Originario**

Il fabbricato in questione è stato edificato a seguito della Concessione Edilizia prot. 59, del 15/03/1977, R.C. 9/77, nella fattispecie relativa alla costruzione dell'appartamento al piano terra e primo, locali accessori all'interrato ( esclusa autorimessa sub. 11 in quanto successiva ) e piano sottotetto senza abbaini. Dell'ingombro attuale, cm. +- 5, comunque nella tolleranza urbanistica, però con distribuzione interna diversa, rispetto all'attuale, comunque successivamente condonata.

**Lotto A // E/a-2) 2° Titolo autorizzativo (Autorimessa sub. 11)**

E' seguita la Concessione Edilizia prot. n° 1955, rilasciata il 23/03/1995, R.C. n° 8/95, relativa alla costruzione dell'autorimessa di cui al sub. 11.

**Lotto A // E/a-3) 3° Titolo autorizzativo Condono '85**

E' seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria ( Condono '85 ), n° 1447 P. n° 148 del 26/03/2003, riguardante la ricognizione generale di quanto eseguito rispetto al titolo originario, in particolar modo la regolarizzazione interna, portando la situazione

dell'appartamento al piano terra ( sub. 7 ) conforme allo stato attuale. Tale intervento di sanatoria ha comportato, fra le altre cose, la conformità delle altezze al piano sottotetto, compresi gli abbaini e la scala esterna di accesso a tale livello.

**Lotto A // E/a-4) 4° Titolo autorizzativo**

E' seguita la Dichiarazione di Inizio Attività n° 14/03, prot. 2563 del 31/03/2003, relativa ad alcuni interventi all'appartamento al piano primo, non oggetto della presente. Per quanto in attinenza si segnala, in quanto dovuto, l'autorizzazione alla copertura, con struttura in legno lamellare, della scala esterna al piano sottotetto.

**Lotto A // E/a-5) 5° Titolo autorizzativo ( Recupero Sottotetto )**

Conclude la serie degli interventi autorizzativi la Dichiarazione di Inizio Attività n° 25/09, prot. 3189 del 27/03/2009, relativa al cambio d'uso del precedente solaio al piano sottotetto, quindi l'attuale subalterno 9.

Intervento che ha dunque visto la realizzazione delle opere interne di finitura ed impiantistiche necessarie ad ottenere l'attuale unità abitativa, senza aumenti di superfici e volumi, ad eccezione della modifica dell'abbaino al lato ovest, reso più grande rispetto a quello condonato nel '85, ciò a formazione dell'attuale veranda.

**Per tale ultimo titolo si evidenziano le importanti e limitanti difformità di cui al successivo paragrafo Lotto A// E/a-6)**

**Lotto A// E/a-6) Difformità di natura autorizzativa**

Si passano in rassegna le Difformità di natura Autorizzativa, dedotte per raffronto tra la situazione riscontrata durante il sopralluogo ricognitivo e i titoli autorizzativi di cui ai precedenti paragrafi.

**Lotto A// E/a-6-a) Difformità al Sub. 7**

Al piano interrato, pertinenziale all'appartamento al piano terra, il locale accessorio, definito disponibile nella pratica di condono 2003, lato est prospiciente allo scivolo di accesso alle autorimesse; viene *impropriamente utilizzato quale ufficio inerente le attività commerciali della parte eseguita*, vedasi foto n° 11).

*Ai fini dell'esecuzione in questione tale situazione non è comunque opponibile all'eventuale assegnatario in quanto la situazione potrà essere messa in pristino semplicemente asportando il mobilio e gli accessori mobili che ne consentono l'attuale anomalo utilizzo.*

**Lotto A// E/a-6-b) Difformità al Sub. 9**

Dalla comparazione tra gli elaborati di cui alla D.I.A. 25/09 e la situazione di fatto riscontrata durante il sopralluogo ricognitivo del sottoscritto, *emerge fattiva difformità interna, ed anche autorizzativa* in merito ai contenuti della richiamata dichiarazione asseverata di inizio attività edilizia.

Anzitutto nella pratica edilizia di cui alla D.I.A. 25/09, la parte eseguita, anche nella sua qualità di tecnico professionista, dichiara siffatto immobile al piano sotto, attuabile da un punto di vista

igienico sanitario, in virtù dell'altezza media ponderale pari a ml. 2.10, in taluni locali anche 2.20.

La questione è che tali altezze – interne abitabili – contrastano con i dettami della legge regionale inerente recupero abitativo del sottotetto, nella fattispecie L.R. 12 del 11/03/2005 ( già in vigore nel 2009 ), Art. 63, comma 6° che testualmente recita : *il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale pari a ml. 2.40, ulteriormente ridotta a ml. 2.10, per i comuni posti a quota pari a 600 m.l.m., calcolato dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi i ml. 1.50, per la relativa superficie.*

Dall'analisi degli elaborati allegati alla citata D.I.A. è evidente che i locali abitabili del sottotetto in questione non raggiungono i previsti ml. 2.40 di altezza media, e comunque l'abitato di Esine è posto a quota inferiore i previsti 600 m.l.m. che consentono la riduzione dell'altezza a ml. 2.10.

Da ciò si deduce che il progetto di cui alla D.I.A. 25/09 è viziato, ma soprattutto ai fini della presente, l'unità immobiliare all'ultimo piano non può essere valutata alla stregua di un appartamento abitabile, bensì quale accessorio seppur con ultimazioni civili di tipo abitativo.

Quanto alle opere interne difformi, al fine di tale dimostrazione il sottoscritto, nella pianta allegata al citato titolo autorizzativo contenuto nel rispettivo plico, ha provveduto a segnalare con

colorazione gialla le opere ( tramezze interne ) autorizzate non eseguite e con colorazione rossa le opere in aggiunta.

Da tale raffronto si noti che la situazione di fatto vede la cucina in maggior larghezza e minore altezza, nonché la formazione di due camere il luogo dell'unica camera in posizione nord.

Anche tale situazione non è sanabile in relazione all'altezza interna inferiore ai previsti ml. 2.40, il che avvalorà ancor più l'assunzione che tale unità immobiliare debba essere valutata quale accessorio e non quale appartamento abitabile.

**Lotto A // E/a-8) Agibilità**

Dall'esame delle pratiche edilizie suddette non emerge alcun provvedimento di agibilità, ad eccezione della richiesta presentata in data 27/05/1982, relativa ai primi due provvedimenti autorizzativi del 1977 e del 1995, che però non ha mai sortito alcuna certificazione in merito all'utilizzabilità dei locali.

Ne consegue che l'unità in valutazione sono sprovviste della Certificazione di Agibilità.

**Lotto A // E/b) Verifica in riferimento agli Strumenti**

**Urbanistici Vigenti**

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica "

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Esine, rilevando che in origine l'A.C. si

è dotata di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 il 13/08/2010, efficace con la pubblicazione sul BURL avvenuta in data 12/01/2011 ( serie avvisi e concorsi n° 02 ). E' seguita la Variante n° 1, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 03 il 28/01/2015, efficace con la pubblicazione sul BURL avvenuta in data 01/04/2015 ( serie avvisi e concorsi n° 14 ).

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona interessata dal sedime dell'attuale fabbricato ricade in zona B – Classe 3 “ Ambiti residenziali a Bassa Densità “, disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del PdR, in particolare con indice fondiario (ifp) pari a 0.43 mq./mq., ed (if) 0.60 mq./mq., superficie coperta max (Rc) 40%, ed altezza (H) ml. 9.50.

*Nella fattispecie comunque saturo, considerato quanto già realizzato.*

*Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Bienna, link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.*

**Lotto A // E/c) Ulteriori pendenze urbanistiche**

E' già stato indicato che il fabbricato in questione è stato realizzato, a suo tempo, in zona urbanistica residenziale degli anni '77, ora saturata ed urbanizzata.

*In conseguenza a ciò non vi sono pendenze in tale senso.*

**VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)**

**Lotto A // G) Valore del Beni/**

**Premesse Introduttive**

E' già stato anticipato che le U.I. in trattazione debbano opportunamente garantire la seguente suddivisione in lotti :

Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19;

Lotto A/1 App.to 6150/7 + Autorimessa sub. 6150/2;

Lotto A/2 In Corso di Costruzione 6150/9

Lotto A/3 Autorimessa sub. 6150/11;

pertanto anche la Valutazione Immobiliare dovrà essere condotta in tale ordine.

Considerata la variegata tipologia, grado di ultimazione e destinazione si ritiene opportuno proseguire in tale ordine :

Il Lotto A/1 sarà valutato con il procedimento M.C.A. , appartamento con autorimessa pertinenziale.

I Lotti A/2 e A3 sulla scorta dei valori emersi dallo svolgimento del calcolo di cui al Lotto A/1, ciò in relazione alle rispettive percentuali (%) di ragguglio.

**Lotto A //G/5-a) Consistenza immobile in Valutazione**

Da qua in avanti si faccia riferimento all'allegato plico denominato "Schemi Grafici e Conteggi M.C.A. – Tabelle Excel®", contenente le varie elaborazioni scientifiche utili alla determinazione del ricercato valore di mercato.

Dagli schemi grafici emerge che il fabbricato in valutazione può essere diviso nelle seguenti tipologie di superficie :

SUP // valutata al 100 %, che rappresenta la superficie principale abitabile;

PER // valutata al 50 %, che rappresenta la superficie pertinenziale, ultimata al quasi civile;

POR // valutata al 35 % che rappresenta la superficie destinata a portico;

BAL // valutata al 25 % che rappresenta la superficie dei balconi;

CAM // valutata al 15 % che rappresenta la superficie pavimentata ( camminamenti, scivoli, scale, pianerottoli e simili);

SOT // valutata al 15 % che rappresenta la superficie di sottotetto non abitabile e di ridotto impatto valutativo;

BOX // valutata al 35 % che rappresenta la superficie destinabile a Box o Autorimessa.

I rispettivi lotto sono interessati dalla seguente distribuzione di superficie / superficie ragguagliabile :

**Lotto A/1**

Piano Terra : SUP mq. 146.00 + POR mq. 97.00 + CAM mq. 8.00;

Piano Interrato : PER mq. 142.00 + CAM mq. 13.00 + BOX mq. 30.00.

**Lotto A/2**

Piano Sottotetto : SOT mq. 105.00 + POR mq. 9.00.

**Lotto A/3**

Piano Interrato : BOX mq. 67.00 .

Segue dunque l'indagine di Mercato per comparazione e lo sviluppo del rapporto M.C.A. :

**Lotto A //G/5-b) Indagine di prezzi di mercato (COMPARABILI)**

Ai fini della valutazione vengono presi in considerazione tre diversi comparabili, di tipologia per quanto più simile all'immobili in valutazione, le cui differenziazioni saranno valutate nelle tabelle relative agli AGGIUSTAMENTI. Tutti ubicati nei paraggi di quello in valutazione, nel raggio di circa 200 metri.

Il primo comparabile, Unità (A), è rappresentato da alloggio residenziale di ampie dimensioni, come quello in oggetto, con una certa autonomia e consistenza pertinenziale, posto in vendita al prezzo pari a € 177.000,00, sviluppato al piano terra per una superficie principale pari a mq. 160,00 oltre superficie accessoria meglio rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. .

Il secondo comparabile, Unità (B), è rappresentato da un appartamento al piano rialzato, sempre di grandi dimensioni, con accessori, posto in vendita al prezzo pari a € 185.000,00, con una superficie principale pari a mq. 150,00 oltre superficie accessoria sempre rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. .

Il terzo comparabile, Unità (C), è rappresentato da un ulteriore appartamenti, con caratteristiche simili, ma di più piccole dimensioni ai fini di ampliare il target valutativo, posto in vendita al prezzo pari a € 115.000,00, sviluppata su un solo piano per una superficie principale pari a mq. 70,00 oltre superficie accessoria sempre rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. .

Va inoltre precisato che alcuni comparabili hanno un numero di servizi igienici, compreso lavanderia, inferiori rispetto al sujet che ne ha ben n° 4, pertanto l'aggiustamento dovrà avvenire in ragione del normale costo di costruzione di un servizio igienico, pari a € 10.000,00, opportunamente deprezzato in ragione della vita utile / vita effettiva =  $t/n$ , circa anni 5 rispetto alla vita utile di anni 25.

Va inoltre precisato che il sujet è stato costruito nel lontano 1977, ma comunque sottoposto a diversi interventi manutentivi e di aggiornamento. Ciò rispetto ai comparabili che sono più giovani, ed allo stesso modo aggiornati, tale differenza viene pertanto valutata ed aggiustata nel seguente modo :

- deprezzando  $\frac{1}{4}$  del valore, attribuibile alle parti strutturali, in ragione della vita trascorsa e vita utile, ipotizzando quale vita massima 50 anni ( riferimento N.T.C./2008 ), pertanto un deprezzamento pari a 2% annuo, ovvero, 1/50.

- attribuendo l'entità di € 5.000,00, quale prezzo marginale dello stato di manutenzione in relazione all'età, e in riferimento a dei punti merito, pari a 4 per il subiet in quanto è l'immobile più vecchio, via via decrescendo per i più giovani comparabili :  
3 per il 1992 - 2 per il 1997 - 1 per il 2001.

**Lotto A //G/5/-c) Svolgimento del procedimento ( M.C.A.)**

I suddetti tre comparabili vengono dunque elaborati tra le varie tabelle excel®, ovvero, aggiustati, nel senso che ogni immobile a raffronto viene integrato o dedotto da quelle caratteristiche, in più o in meno, rispetto al Subjet.

**Lotto A/1**

Dai prospetti di elaborazione si noti che alla fine :

Il Comparabile A assumerà il valore pari a € 212.126,29

Il Comparabile B assumerà il valore pari a € 213.518,68

Il Comparabile C assumerà il valore pari a € 230.745,46

Dovrà quindi essere verificata la condizione di media fra i tre, con la già menzionata formula ( Max – Min ) / Min.

Per il caso in oggetto ( € 230.745,46 – 212.126,29 ) / 212.126,29  
= 8.78 % quindi minore del 10%, pertanto accettabile e quindi  
mediabile.

Dalla media fra i tre valori comparabili aggiustati si deduce il Valore  
del Lotto A/1 pari a € 218.796.81, arrotondato per eccesso a €  
**219.000,00**

**Lotto A/2**

Trattasi dell'appartamento al piano sottotetto, con le ultimazioni  
civili, però non avente l'agibilità ai fini dell'uso residenziale, per tale  
ragione la sua superficie viene raggugliata al 70 %, ipotizzando  
al 30 % il contributo volumetrico residenziale mancante, in una  
sorta di R.c. ( rapporto di complementarietà area edificabile / valore  
immobile ).

Pertanto superficie SOT pari a mq. 105 x 70 % = mq. 73.50

Da aggiungere la superficie delle scale di accesso, paragonabile

POR pari a mq. 9.00 x 35 % = mq. 3.15

Totale Superficie raggugliata = mq. 76,65

Dall'M.C.A. di cui al Lotto A/1 si deduce che il valore dell'immobile  
al piano terra, del 1977, ha un valore pari a € 218.796,81, tale dato  
non può però essere utilizzato senza tener conto che l'immobile di  
cui al Lotto A/2, perché questi è recente. Dovrà dunque essere  
apportato un aggiustamento, operando al contrario di quanto si è  
proceduto nell'M.C.A. menzionato.

Dovranno pertanto essere sommate le voci di deprezzamento in tale ordine :

-  $\frac{1}{4}$  del valore pari a € 54.699,20 x 2% = 1.093,98 / anno per 32 anni ( dal 1977 al 2009 ) = € 35.007,48;

- il deprezzamento STM, con valore marginale pari a € 5.000,00, in relazione a 4 punti di merito, per il subiet più vecchio rispetto ai comparabili, pertanto pari a  $4 \times € 5.000,00 = € 20.000,00$ .

Di conseguenza € 218.796,81 + € 35.007,48 + € 20.000,00 = € 273.804,29 che rapportato alla superficie ragguagliata pari a mq. 264.60 determina un prezzo a mq. 1.034,78.

Il valore del Lotto B/2 sarà quindi pari a mq. 76.65 x € 1.034,78 = € 79.315,88 - in considerazione che può essere utilizzato solamente quale accessorio - arrotondato per difetto ad € 79.000,00.

### Lotto A/3

Il valore del Lotto A/3, autonimessa al piano interrato della superficie complessiva pari a mq. 67.00, viene determinata sempre avendo riferimento all'M.C.A. già menzionato.

La rispettiva superfice ragguagliata è pari a mq. 67.00 al 35 %, pertanto pari a mq. 23.45, il rispettivo valore unitario è pari a € 826.89 al mq., il Valore è pertanto pari a € 19.390,57, al cui importo va aggiunto un grado di STM pari a € 5.000,00 perché leggermente più recente rispetto all'unità abitativa, altresì un grado

di apprezzamento pari a € 10.000,00, essendo possibile ricavare ben tre posti auto coperti. Il valore complessivo è pertanto pari a € 34.390,57, arrotondato per difetto a **€ 34.000,00.**

**Lotto A // G/5-d) Vf = VALORE U.I. IN STIMA**

Il Valore del Lotto A/1 è dunque pari a € 219.000,00;

Il Valore del Lotto A/2 è dunque pari a € 79.000,00;

Il Valore del Lotto A/3 è dunque pari a € 34.000,00;

**Lotto A // G/6 Ulteriori Deprezzamenti di Due Diligence**

I costi di seguito esposti sono quelli aggiuntivi rispetto alla valutazioni sopra esposta, cioè in quanto diverse caratteristiche sfavorevoli di Due Diligence sono già state valutate nell'M.C.A. quali entità di deprezzamento, stato carente di manutenzione o precario impiantistico, ecc. .

**Lotto A /1**

Stato di occupazione non opponibile, ( neppure alla coniuge della parte esecutata comproprietaria di ½ ) pertanto non altrimenti valutabile ; si valuta semplicemente la non immediata disponibilità, ovvero, l'eventuale necessità di sgombero, anche attraverso azione legale, stima in € 3.000,00.

Oneri burocratici per conseguimento agibilità, previa necessarie certificazioni da professionisti terzi abilitati € 3.000,00 .

**Lotto A/2**

Regolarizzazione Catastale € 1.000,00;

Regolarizzazione Urbanistica : destinazione accessoria, rispetto alle incoerente destinazione abitativa € 2.000,00;

Stato di occupazione non opponibile, pertanto non altrimenti valutabile : si valuta semplicemente la non immediata disponibilità, ovvero, l'eventuale necessità di sgombero, anche attraverso azione legale, stima in € 2.000,00, unitamente all'azione di cui al Lotto A/1.

Oneri burocratici per conseguimento agibilità, previa necessarie certificazioni da professionisti terzi abilitati € 2.000,00 .

**Lotto A/3**

Stato di occupazione non opponibile, pertanto non altrimenti valutabile : si valuta semplicemente la non immediata disponibilità, ovvero, l'eventuale necessità di sgombero, anche attraverso azione legale, stima in € 1.000,00, unitamente alle azioni di cui ai Lotti A/1 e A/2.

Oneri burocratici per conseguimento agibilità, previa necessarie certificazioni da professionisti terzi abilitati € 1.000,00 .

**Lotto A // G/6-a) VALORE COMPLESSIVO IN VALUTAZIONE**

Per differenza tra il normale valore di mercato ed i deprezzamenti evidenziati agli ultimi precedenti paragrafi si deduce il valore complessivo del compendio in stima.

Il Valore del Lotto A/1 deprezzato è pari a € 213.000,00;

Il Valore del Lotto A/2 deprezzato è pari a € 72.000,00;

Il Valore del Lotto A/3 deprezzato è pari a € 32.000,00;

**Lotto A // G/7) Riduzione alla quota / titolo della parte  
esecutata**

Considerato che la parte esecutata è in titolarità della piena proprietà in ragione della quota 1/2, si provvede all'attribuzione del valore in capo a ciascun esecutato:

Il Valore del Lotto A/1 € 213.000,00 / 2 = € 106.500,00;

Il Valore del Lotto A/2 € 72.000,00 / 2 = € 36.000,00;

Il Valore del Lotto A/3 € 32.000,00 / 2 = € 16.000,00;

<<<<<< ----- Fine Lotto A ----- >>>>>>

<<<<<< ----- Lotto B ----- >>>>>>

**Situazioni riferibili a Ciascuno dei lotto**

**Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a e la recente Golo n° 2.**

**Lotto B // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i**

**Lotto B //BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro  
contesto**

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a e la recente Golo n° 2.

Lotto B/1 App.to 1655/24 Piano Terzo – Soppalco;

Lotto B/2 App.to 1655/4 Piano Secondo;

Lotto B/3 Immobile in corso di costruzione 1655/26, Piano terra Seminterrato;

Lotto B/4 Autorimessa 3472/2 Piano interrato;

Trattasi della Stima di alcune unità immobiliari e accessori posti a Lozio, Frazione Villa, in Via G. Zanardelli n° 4/a (ingresso carraio principale a sud ovest, Foto n° 20 ) e Golo n° 2 a nord, quale strada di recente costruzione (ingresso secondario pedonale, Foto n° 23 ), quali immobili poste nel più ampio fabbricato pluri-famigliare; ubicato a margine del centro storico, anche quale stabile ex ante della famiglia di nascita della parte esecutata.

La Via Giuseppe Zanardelli è una diramazione dell'arteria principale del paese, che da Via Armando Diaz attraversa l'abitato storico di Villa di Lozio, la Via Golo è un strada di recente costruzione, retrostante al fabbricato, quindi alla Via Zanardelli, costruita a seguito del recente sviluppo urbanistico della frazione. Ai fini delle diverse caratteristiche di destinazione o di ultimazione, delle problematiche che saranno narrate in Due Diligence, anche in relazione alla più opportuna formazione dei lotti, si ritiene congrua la seguente suddivisione :

- Lotto B/1 Appartamento al piano Terzo con soppalco, di recente ristrutturazione, costituente il mappale 1655 sub. 24;

Lotto B/2 Appartamento, al piano Secondo, in condizioni originarie, costituente il mappale 1655 sub. 4;

Il fabbricato all'interno dei quali sono rinvenibili suddetti due appartamenti è chiaramente rappresentato nelle Foto n° 21 – 22 –

23.

Lotto B/3 Immobile in corso di costruzione, al piano interrato, sotto l'area urbana, con problematiche urbanistiche, costituente il mappale 1655 sub. 26; Vedasi Foto n° 36 – 37.

Lotto B/4 Autorimessa al piano interrato, ubicata nel sottosuolo di cui al mappale 3472, confinate con il mappale 1655, costituente il subalterno 2, questa viene definita a lotto autonomo per dare libertà di assegnazione o all'appartamento di cui al sub. 4 o a quello di cui al sub. 24; Vedasi foto n° 35.

**Lotto B //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 06/04/2017, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali.

Le unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Lozio, Sezione Catastale // foglio 1-03, mappale 1655, e 3472 sia ai terreni che ai fabbricati.

Per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

AL CATASTO TERRENI :

Si faccia riferimento all'estratto di mappa :

- portante il numero di Visura T149980 del 06/04/2017, relativamente al 1655.

- Mappale ENTE URBANO, di mq. 960,

- portante il numero di Visura T152357 del 06/04/2017, relativamente al 3472.

- Mappale ENTE URBANO, di mq. 0.00,

Si precisa che il mappale 3472 è all'intradosso, ovvero, nel sottosuolo, del mappale 3887.

#### AL CATASTO FABBRICATI :

Si faccia riferimento alla visura catastale per nome portante il numero T139942 del 07/04/2017 :

APPARTAMENTO rappresentato dal mappale 1655 sub. 4 ( quattro ), censito quale A/2 classe 1, vani 5; rendita € 160,10, superficie catastale mq. 83, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T127615, scaricata il 06/04/2017;

APPARTAMENTO rappresentato dal mappale 1655 sub. 24 ( ventiquattro ), censito quale A/2 classe 3, vani 5,5; rendita € 244,28, superficie catastale mq. 116, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T127620, scaricata il 06/04/2017;

LEGNAIA rappresentata dal mappale 1655 sub. 26 ( ventisei ), censito quale C/2 classe 2, mq. 13; rendita € 17,46, superficie catastale mq. 23, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T127613, scaricata il 06/04/2017;

AUTORIMESSA rappresentata dal mappale 3472 sub. 2 ( due ), censita quale C/6 classe U, mq. 15, rendita € 23.24, superficie catastale mq 19, si veda tra gli allegati catastali la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T158469, scaricata il 06/04/2017; in attinenza ai mappali 1655 sub. 4 – 24 e 3472 sub. 2 si ravvisa conformità catastale.

Al contrario, per le ragioni urbanistiche che saranno narrate nell'apposito paragrafo, non si ravvisa conformità catastale per quanto riguarda alle 1655 subalterno 26, la denuncia esistente attiene infatti ad una piccola legnaia, in realtà trattasi di locale più ampio in corso di costruzione ( F/3 ) , di definizione ( F/4), ovvero, unità collabente ( F/2 ) a seconda delle interpretazioni catastali ed urbanistiche.

**Lotto B // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni**

Per l'identificazione delle parti comuni si faccia riferimento all'Elaborato Planimetrico, ultimo depositato in data 04/01/2010, prot. BS00037371, portante il numero di visura T111989 del 06/04/2017, ed il rispettivo Elenco dei Subalterni portante il numero di visura T111993 del 06/04/2017, documenti che identificano chiaramente la conformazione delle unità immobiliari appena descritte, nonché le rispettive entità comuni.

Nello specifico il Sub. 17 ( corte ), comune anche ai Sub. 4 – 24 – 26 in valutazione.

Ed anche il Sub. 18 ( vano scale ) comune anche ai Sub. 4 e 24 in valutazione.

Infine il Sub. 25 ( passaggio ) comune ai Sub. 4 e 24 in valutazione.

Si faccia anche riferimento agli elaborati planimetri precedenti :

- L'elaborato planimetrico 1 presentato in data 24/12/2007, visura T113611;
- L'elaborato planimetrico 2 presentato in data 05/03/2009, visura T112500;

I documenti storici catastali ivi allegati, unici riscontrabili in banca dati Sister, servano anche da ricostruzione storico-catastale ventennale, dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

### **Lotto B // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

Sono parti condominiali, oltre le parti comuni identificate al precedente paragrafo Lott... BA1/c), quelle definite dall'1117 del C.C., nella generalità non esaustiva il suolo sedime del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e le opere strutturali in genere; le opere, le installazioni e gli impianti destinati all'uso comune, il decoro e l'estetica del fabbricato.

Oltretutto la distribuzione catastale esposta negli allegati elaborati planimetrici, ovvero, il numero superiore a 8 unità residenziali, fa sì che lo stabile nel quale le unità in valutazione sono inserite, possa essere definito condominio da amministrare ai termini della

Legge, 11/12/2012 n° 220. Però di fatto non lo è molto probabilmente perché immobili familiare in comproprietà ai parenti diretti della parte esecutata.

**Lotto B // BA1/e) Regolamento condominiale**

Nei pubblici atti non è stato riscontrato alcun regolamento condominiale, ciò anche per le ragioni di cui al precedente paragrafo Lotto...BA1/d).

**Lotto B // BA1/f) Confini del/i bene/i**

Il fabbricato nel quale le unità immobiliari sono inserite confina a Nord con parte della strada di pubblica Via Golo.

A Est confina con strada Via G. Zanardelli.

A Ovest, oltre che con il citato mappale 3472 - 3887 con il fabbricato di cui al mappale 3849 e sua corte, e Via Zanardelli in corrispondenza dell'accesso.

A Sud con il mappale 3953 e con il fabbricato mappale 1649 e sua corte, oltre a tratti di strada.

**Lotto B // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

Trattasi di alcune unità immobiliari ubicate nell'ampio fabbricato in origine appartenente alla famiglia natale della parte esecutata, realizzato ante '67, sottoposto nel corso degli anni ad una serie di interventi ristrutturativi e di ampliamento.

Ereditato dai genitori, poi suddiviso tra i componenti e coeredi.

Il fabbricato all'esterno è rappresentato dalle Foto n° 20-21-22 -23, che lo ritraggono rispettivamente dalle facciate sud-ovest-nord, in quanto la facciata est è in aderenza con altre unità immobiliari. Appartengono alla parte eseguita i due appartamenti ai piani secondo e terzo + soppalco, nonché alcuni accessori pertinenziali. Strutturalmente l'immobile è costituito da murature portanti tipiche del periodo costruttivo, pertanto con blocchi di cemento e/o laterizio, gli orizzontamenti sono in latero cemento, il tetto con struttura in legno e tegole finto coppo, i balconi del piano secondo sono in cemento, quelli del piano sottotetto completamente in legno, le ringhiere sono in ferro e legno. Le facciate risultano intonacate al semi civile con tinteggiatura tinteggiate ordinaria, il sottogronda risulta essere perlinato in legno.

#### APPARTAMENTO Sub. 24 – Piano Terzo - Soppalco

L'appartamento in questione è un tipico sottotetto ubicato in corrispondenza ad uno dei piani Terzo e che si estende fino alla sommità del tetto attraverso un soppalco. La zona giorno è infatti rappresentata nelle Foto n° 24, e n° 25, quest'ultima rappresentante la cucina, il soppalco è invece ritratto nelle Foto n° 26, 27, e 28, ritraente una piccola camera ivi ricavata. Nella porzione di sottopalco ha invece ubicazione il servizio igienico rappresentato nella Foto n° 30, nonché la zona notte, costituita da due camere da letto, la cui tipologia rappresentata dalla Foto n° 29.

Completano l'unità abitativa due ampi balconi totalmente in legno edificati rispettivamente al lato sud e ovest, compreso quello della zona di accesso al lato Nord.

In origine l'unità abitativa fu costruita dal genitore ante causa, in un periodo ante '67, successivamente è stata completamente ristrutturata conseguendo la situazione di cui allo stato odierno, in ottimo stato manutentivo, come rappresentano le già enunciate fotografie.

La soletta a divisione tra il piano secondo e terzo risulta essere del periodo costruttivo in latero cemento, così come le murature perimetrali. Il tetto risulta essere completamente nuovo realizzato durante la ristrutturazione dell'unità abitativa medesima, ciò come chiaramente dimostrato dalle fotografie del sopralluogo n° 26 e 27, trattasi dunque di un'opera di copertura di recente tecnologia costruttiva. Anche l'orizzontamento a divisione tra il piano terzo e la zona sopralluogo risulta essere in legno di fattura uguale a quello del tetto, con un'ampia capriata a vista che, in tutt'uno tra le opere strutturali in legno, conferisce all'unità abitativa un ottimo aspetto estetico, tipico degli alloggi di montagna.

Anche le opere di finitura risultano essere nuove, costituite da pavimentazioni in parquet, tranne che per la cucina e il servizio igienico che, per le ragioni di destinazione sono in ceramica. I

serramenti sono in PVC, ad ampia vetro camera, di moderna tecnologia, pertanto a contegno energetico.

Durante il sopralluogo ricognitivo l'esecutato, soprattutto quale progettista, ha dichiarato l'assenza di isolamento termico in corrispondenza al lato sud, in quanto ben esposto, mentre la presenza di isolamento a cappotto in corrispondenza ai lati nord e ovest, accertati dal sottoscritto nell'ordine di pochi centimetri.

Concludono l'unità abitativa gli ampi balconi già enunciati, che prospettano l'alloggio sull'eccellente vista della frazione di Villa, sia sulla vallata che sulle maestose montagne.

L'unità abitativa è termo autonoma essendo riscaldata da caldaia murale individuale, che alimenta dei classici termosifoni in acciaio smaltato.

L'altezza interna netta all'imposta ( fronte sud ) è pari a ml. 2.71, nel sottopalco pari a ml. 2.25, nel punto più basso, comunque con media ponderale superiore ai ml. 2.40, previsti dalla L.R. sui sottotetti, l'altezza in gronda è invece pari a ml. 3.50 riferibile alle porzioni non soppalcate; il soppalco ha invece l'altezza pari a ml. 0.80 e 2.30, pertanto non è abitabile.

*Sia le descritte buone qualità costruttive che l'eccellente vista fanno dell'unità immobiliare un gradevole alloggio di montagna, l'unica lacuna riscontrabile è l'esiguità del sistema di contegno dei consumi energetici, soprattutto nella località di appartenenza, è vero che*

*l'alloggio è soleggiato però è altrettanto palese che nel Comune la stagione invernale è altrettanto rigida.*

APPARTAMENTO Sub. 24 – Piano Terzo - Soppalco

L'unità abitativa è meno gradevole rispetto a quella del piano superiore soprattutto perché risulta essere stata costruita anni or sono, seppur oggetto di interventi di manutenzione costanti, quali rifacimento dell'impianto elettrico, sostituzione dei serramenti, posizionati uguali a quelle del piano sottotetto ed opere di manutenzione ordinaria. Naturalmente non beneficia dell'aspetto estetico donato dal tetto e dal soppalco in legno come per il piano all'estradosso.

È costituito dal soggiorno rappresentato nella Foto n° 31, dalla cucina di cui alla Foto n° 32, da due camere di tipologia ritratta in Foto n° 33 e dal servizio igienico di cui alla Foto n° 34.

Le finiture sono del tipo originario costruttivo, soprattutto i pavimenti in vecchia ceramica e moquette per le camere, così come i serramenti interni. Avrebbe dunque necessità di un'opera di ristrutturazione interna necessaria ad attribuire, anche per tale unità abitativa, un gradevole aspetto estetico montano.

L'impianto riscaldamento di tipo centralizzato, funzionante per il tramite della vecchia caldaia a gasolio di famiglia, che ora alimenta tre unità abitative, anche i termosifoni sono vecchi in alluminio anodizzato.

L'altezza interna netta pari a ml. 2.60, pertanto in linea con i ml. 2.55, previsti dal regolamento locale di igiene tipo per gli ambienti oltre i 600 m.l.m.

Completano, i balconi in cemento, con ringhiere in ferro e legno, rappresentati a scorcio nelle Foto n° 20 e 21.

#### AUOTIMESSA mappale 3472/2 - Piano Interrato

Trattasi di una vecchia autorimessa, eretta ad inizio degli anni '80, ubicata al piano interrato, quale unità centrale di un corpo di fabbrica di tre box auto. Catastalmente la zona interrata, a quota sotto strada rispetto alla Via Golo, è rappresentata dal mappale 3472, infatti all'estradosso esiste l'immobile di terzi di cui alla particella 3837.

L'autorimessa è accessibile da via Zanardelli, ed è ubicata appena prima dell'ingresso principale al fabbricato di cui al mappale 1655, meglio rappresentato dalla Foto n° 20.

L'autorimessa in questione, che nel suo complesso è rappresentata dalla Foto n° 35, è costituita da un muro retrostante in pietrame, quale vecchio muro di sostegno dell'attuale Via Golo, il resto delle murature sono in prismi, la soletta è in cemento armato pieno, le finiture sono estremamente rustiche, l'accesso carraio è garantito da una porta basculante in ferro di tipo ordinario, comunque di vecchia data da ristrutturare.

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE mappale 1655/26 PianoTerra e Seminterrato.

Tale opera merita un discorso particolare anche in relazione a taluni difformità che saranno ulteriormente dettagliate nel paragrafo relativo alla conformità dei titoli autorizzativi.

In origine pare esistesse l'esigua legnaia rappresentata nella scheda catastale di cui al sub. 26. Successivamente sono stati intrapresi dei lavori di ampliamento che per prima hanno portato alla realizzazione di un corpo di fabbrica delle dimensioni pari a circa ml. 3.50 x 5.05, ampliato in corso d'opera a ml. 7.00 x 5.60 circa, ubicate all'intradosso della corte esclusiva di cui al subalterno in proprietà esclusiva, quindi in posizione interrata rispetto al piano di quota del cortile comune del fabbricato principale, si faccia riferimento alla Foto n° 36, che rappresenta l'estradosso della corte. A tutt'oggi l'opera risulta incompiuta ed interrotta, anche a causa delle questioni edilizie che saranno narrate nell'apposito paragrafo. Quanto esistente è dunque riconducibile a delle murature retrostanti, contro terra, in cemento armato, dei muri di mezzera in laterizio porizzato, quindi copertura orizzontale, con struttura in legno e cemento collaborante. Vedi Foto n° 37 che ritrae la situazione attuale interna, all'intradosso della corte di cui alla Foto n° 36.

L'altezza interna attuale pari a ml. 2.50

## PARTI COMUNI

Le parti comuni riconducibili alla corte pertinenziale e alle scale di collegamento fra i vari livelli rappresentano la situazione originaria e manutentiva dello stabile di famiglia, le scale sono infatti quelle del periodo costruttivo in granigliato, la corte è costituita da camminamenti in sterrato e porzioni a giardino anche terrazzato.

*Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio, preliminari alla presente valutazione.*

### Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

#### Lotto B // BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -  
ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti sopra menzionati dovranno essere realizzati, da ditte specializzate che installeranno, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresi' rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 31/07 e relativi. Tali ditte, a termine lavori, rilasceranno l'attestazione di cui alla ex legge 46/90, nonché le conformità previste dall'attuale legislazione in tema di risparmio energetico. Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero,

della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.

Dal sopralluogo è emerso che :

- L'impianto elettrico, di entrambe gli appartamenti e di nuova costruzione.
- Per il nuovo appartamento ( sub. 24 ) al piano sottotetto l'impianto idraulico-sanitario e termico sono di recente costruzione di tipo termo autonomo.
- Per l'appartamento ( sub. 4 ) gli impianti idraulici e termici sono ancora quelli originali, la caldaia è centralizzata per tre U.I..
- L'autorimessa e il locale in corso di costruzione non possiedono alcun genere di impianto.

*Durante l'accesso all'ufficio tecnico comunale, soprattutto tra i faldoni delle pratiche edilizie che saranno enunciate, è stata condotta la verifica della presenza delle certificazioni degli impianti-installatori, tali documenti non sono stati rintracciati. La situazione è dunque da aggiornare.*

#### **Lotto B // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Riferimento normativo :

D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui al'Art. 2 comma 2°.

Per le unità immobiliari in valutazione non è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto le caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché le attività ivi svolte

sono estranee all'elencazione di cui all'Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°. *Pertanto Non dovuto.*

**Lotto B // BA1/q/3) Analisi Stato Manutentivo**

Come già narrato nella descrizione immobiliare :

- L'appartamento di cui al subalterno 24 è stato recentemente ristrutturato ed ammodernato, pertanto si trova in buona condizione di manutenzione;
- L'appartamento di cui al subalterno 4 presenta le medesime caratteristiche originarie, ad eccezione della sostituzione dei serramenti e dell'impianto elettrico, il resto è stato semplicemente soggetto a manutenzione ordinaria;
- L'autorimessa di cui al mappale 3472/2 presenta pessimi situazioni di manutenzione;
- L'immobile di cui al mappale 1655/26 si trova in corso di costruzione.

**Lotto B // BA1/q/4) Analisi Strutturale**

All'interno del faldone visionato presso l'ufficio tecnico comunale non è stata riscontrata la pratica strutturale ed il relativo collaudo statico.

Sarebbe pertanto indispensabile almeno il conseguimento del certificato di idoneità statica postumo ai lavori.

Comunque il fabbricato potrà essere eventualmente considerato idoneo secondo la vecchia normativa, comunque da aggiornare alle

future necessità strutturali ai termini del capitolo 8 delle N.T.C./2008 e s.m.i. .

*E' pertanto evidente, che allo stato attuale, le strutture, non sono dotate di componente antisismica.*

**Lotto B // BA1/g/5) Analisi Ambientale**

**Lotto B // BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)**

Per gli immobili oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

*In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.*

*La situazione può dunque essere ritenuta conforme.*

**Lotto B // BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -**

**Soleggiamento)**

Le unità in valutazione pur essendo in zona contermina alla montana, ben soleggiata, non godono di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato

ai fini della presente. Ciò anche in relazione al fatto che i comparabili possiedono la medesima situazione ambientale.

**Lotto B // BA1/g/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona montana a ridotto impatto rumoroso, zona residenziale con normale rumorosità. Non sono presenti fonti particolari di inquinamento acustico.

Le unità immobiliari non sono dotate di verifica acustica minima, in quanto precedente al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

**Lotto B // BA1/g/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

Zona montana, non inquinata in tal senso.

**Lotto B // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica )**

Si faccia riferimento alla carta della pericolosità sismica locale, allegata nel relativo plico.

Il sito è inserito nella Zona Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale, dunque zona ad amplificazione litologica e geometrica.

**Lotto B // BA1/g/5-f) ) Analisi Ambientale ( Vincolistica )**

Dalla cartografia comunale si deduce che l'area non è soggetta a vincolo Idrogeologico.

**Lotto B // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

Nessun elemento di rilievo, tranne che per una porzione soggetta a zona di rispetto 200 metri quale area di salvaguardia idropotabile, comunque a valle del punto di captazione.

**Lotto B // BA1/q/5-h) Analisi Ambientale ( Fattibilità**

**Geologica )**

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico.

Stando alla carta di fattibilità geologica allegata al P.G.T., Documento di Piano, il sito in questione ricade in Classe " **2°** " :

**Fattibilità con Modeste limitazioni.**

**Lotto B // BA1/q/6) Certificazione Energetica**

In sede di accertamento il sottoscritto ha verificato se l'unità residenziale in questione è dotata o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i..

A tal fine il sottoscritto si è collegato al portale informatico del Cened della Regione Lombardia, inserendo nell'apposita sezione, relativa al Catasto Energetico, ma con i dati in possesso, foglio, mappale e subalterno, non è stato possibile risalire al/agli attestato/i in questione, ovvero, avere informazioni in merito alla sua/loro presentazione o meno.

L'accertamento è stato condotto in riferimento agli appartamenti riscaldato mappale 1655 sub. 4 e 24.

Tale adempimento dovrà pertanto essere assolto all'esito della vendita.

**Lotto B // BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

Trattandosi di fabbricati non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

**Lotto B // BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti**

**paragrafi B in riferimento a :**

**Lotto B // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i**

**Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Vedasi storia catastale dall'impianto meccanografico del 02/01/1989, nonché la cronistoria contenuta nella relazione ventennale di cui alla presente esecuzione, particolarmente dettagliata, anche per la parte catastale.

Si faccia dunque riferimento alle segnalazioni catastali di cui al paragrafo relativo alla conformità catastale e quelle evidenziate nella citata ventennale.

**Lotto B // BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore**

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di pignoramento trascritto il 04/08/2016 ai nn° 4203/3157, a sua volta conseguente la sentenza n° 759/15 emessa in data 06/03/2015 dal Tribunale di Brescia ... omissis... per ragioni di privacy.

In tale atto gli immobili sono chiaramente identificati e coerenti con il catasto, vedasi i paragrafi relativi alla conformità catastale.

**Lotto B // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

**Lotto B // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti**

- Ipoteca iscritta a Breno il 07/10/2015 al nn° 5537/65, emessa da Equitalia Nord spa .... che ha colpito i mappali 1655/4- 24 – 2 e non il sub. 26 .

**Lotto B // BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Nessuna

**Lotto B // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Nessuna.

**Lotto B // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**

Relativamente al mappale 1655/26, attualmente è censito quale C/2, quando in realtà è un'opera in corso di costruzione, o di definizione, *andrebbe pertanto censito in categoria F/3 o F/4.*

**Lotto B // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.**

Il quesito chiede di provvedere alla variazione catastale previa autorizzazione del Giudice, ciò qualora non sia presente anche difformità rispetto ai titoli autorizzativi. Nell'apposito paragrafo verrà chiarito che tale unità immobiliare è allo stesso modo difforme da un punto di vista edilizio.

In conseguenza non è possibile provvedere alla variazione catastale, in ambito della C.T.U., ma, a termini di quesito assegnato, *sarà semplicemente necessario provvedere alla valutazione dei costi di adeguamento catastale.*

**Lotto B // C) Stato di Possesso**

**Lotto B // C/1) Stato Libero o di Occupazione**

Durante il sopralluogo ricognitivo del 22/04/2017 la parte esecutata ha dichiarato che l'unità abitativa al piano Terzo Soppalco ( sub. 24 è stabilmente occupata da se medesima residente, in relazione alla situazione familiare già enunciata al paragrafo Lotto A // C1, relativamente all'occupazione Lotto A/1 ( vedasi verbale di giornata allegato al plico della corrispondenza ) .

Ai fini di ulteriori accertamenti in tal senso, in data 24/04/2017, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lozio, che in data 11/05/2017 ha risposto allegando il Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, dal quale si legge che in Via Zanardelli n° 4 vi abita, da solo, l'esecutato.

Sempre durante tale sopralluogo la parte esecutata ha altresì dichiarato che l'appartamento al piano secondo ( sub. 4 ) è utilizzato dal figlio Daniele a seguito di un comodato d'uso gratuito, anche in tale caso, informale.

Si precisa che entrambe gli appartamenti, come altresì documentato dalle fotografie interne, risultano essere arredati e sono evidenti segni di normale attività residenziale.

**Lotto B // C/2-a) Titolo di Occupazione**

Circa l'occupazione dell'unità al piano secondo ( sub. 4 ) in data 24/04/2017 il sottoscritto ha inoltrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Breno la richiesta di informazioni circa eventuali contratti registrati opponibili.

L'ufficio rispose in data 28/04/2017 confermando le dichiarazioni della parte esecuta, ovvero, l'assenza di titolo Registrato opponibile.

Anche la visura in conservatoria, già enunciata, ha confermato l'assenza di titolo Trascritto opponibile.

**Lotto B // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento )**

In base a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi C) si può ritenere inopponibile l'attuale occupazione, in quanto non avvalorata da titoli opponibili.

**Lotto B // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto B // C/2-d) Congruità del Canone**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto B // C/3) Valore locativo del Bene/i**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto B // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Situazione non attinente .

**Lotto B // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo**

In base a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi C) si può ritenere inopponibile l'attuale occupazione, in quanto non avvalorata da titoli inopponibili.

**Lotto B // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Vedi dettagli nei paragrafi successivi.

**Lotto B // D/1-a) Di qualsiasi natura**

Relativamente al mappale 1655, negli atti divisionari di provenienza, tra i fratelli e componenti della parte eseguita, sono state concordate alcune disposizioni per la gestione urbanistica e civilistica delle singole porzioni assegnate. Vedasi relazione ventennale immobili il Lozio mappale 1655.

**Lotto B // D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione ) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili .

**Lotto B // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura**

Il mappale 1849, in comproprietà ad altri componenti della parte eseguita è gravato da servitù di passaggio in quanto “ strada di accesso a tutti gli stabili “, a carico del mappale 1655 e 3472, oggetto di valutazione.

**Lotto B // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

**Lotto B // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :**

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

**Lotto B // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto B // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto B // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Vedasi Lott...D/1-e/5).

**Lotto B // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto B // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi**

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica ", contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l'edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Lozio.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 2°: con *modeste limitazioni*.
- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : 4° *Molto Elevata*.
- Appartiene alla *zona a rischio è tutela idrogeologica*.
- Zona di amplificazione litologica : Z4b, Zona pedemontata di falda detrito, conoide alluvionale.

- Zona sismica 4°, riclassificata in zona 3° dalla D.G.R. Lombardia n° XI/2129 del 11/07/2014 s.m.i. .

**Lotto B // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.**

Caso non rinvenuto, lo potrebbe essere a seguito delle questioni già menzionate al seguito del P.di C. 02/10 e e D.I.A. 56/10.

**Lotto B // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Caso non rinvenuto.

**Lotto B // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici**

**Lotto B // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili**

**all'esito dell'assegnazione**

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili.

**Lotto B // D/2) Amministrazione Condominiale**

Come dimostra l'allegata documentazione catastale l'immobile è dotato di oltre otto unità immobiliari - ai sensi dell'Art. 9, 1° comma della Legge 220/2012, a modifica dell'art. 1129 del C.C. - rientra tra quelli con l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale.

Anche a seguito dalla dichiarazione dalla parte esecutata, trattandosi d'immobile di famiglia ed in attuale proprietà ai componenti natali, non è mai stato nominato un amministratore di condominio.

In corrispondenza all'accesso dello stabile non è presente la targhetta identificativa dell'amministratore, come d'obbligo di legge, ciò a conferma delle dichiarazioni di non presenza amministrativa.

**Lotto B // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

**Lotto B // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa portiere, lastrico solare e simili )**

Oltre le parti comuni descritte nell'apposito capitolo non sono stati riscontrati altri beni di natura condominiale.

**Lotto B // D/2-c) Vincoli di destinazione**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili vincoli.

**Lotto B // D/2-d) Limitazione all'utilizzo**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto B // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto B // D/3-b) Spese Fisse**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto B // D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto B // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto B // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto B // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**

Non sono risultare trascritte simili cause. Vedasi comunque la questione di cui al P.di C. 02/10 e D.I.A. 56/2010,

**Lotto B // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

**Lotto B // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa dell'immobile**

La verifica urbanistica è stata condotta con accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lozio nella mattinata del 22/04/2017.

Il personale dell'ufficio tecnico ha infatti fatto visionare al sottoscritto i documenti che saranno di seguito descritti, relativi alle unità immobiliari in questione, nonché i riferimenti urbanistici. Quindi estratto copia degli elaborati significativi che vengono allegati alla

presente nell'apposito plico denominato " Titoli Autorizzativi " diviso nei sotto riportati paragrafi.

**Lotto B // E/a-1) Titolo Originario ( sub. 4 – 24 ) ante '67**

Il fabbricato in origine è stato edificato dai genitori della parte esecutata è pertanto ante '67.

**Lotto B // E/a-2) Titolo ( sub. 4 ) ante '67**

L'appartamento al piano secondo è ancora quello originario, pertanto ante '67, nella D.I.A. 08/08 ( di seguito enunciata ) viene rappresentato nella sua consistenza attuale quale invariato.

**Lotto B // E/a-3) Titolo ( sub. 24 ) D.I.A. 08/2008**

In virtù della Dichiarazione di Inizio Attività n° 08/08, presentata in data 16/02/2008 al protocollo 610, sono stati intrapresi i lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare al piano sottotetto, comprendente anche la formazione del soppalco già descritto, intervento progettuale che ha portato alla situazione odierna.

**Lotto B // E/a-4) Titolo ( sub. 26 ) P.di C. 02/2010**

Il Permesso di Costruire n° 02/2010, rilasciato in data 17/02/2010 prot. 612, riguardava, tra le altre cose, la ristrutturazione del locale legnaia, come rappresentato nella planimetria catastale. In base a tale titolo iniziavano i lavori dallo stesso contemplati, però in corso d'opera venivano intraprese ulteriori le opere rappresentate nel successivo paragrafo.

**Lotto B // E/a-5) Titolo ( sub. 26 ) D.I.A. 56/2010**

La Dichiarazione di Inizio Attività 56/2010, presentata in data 11/09/2010 al protocollo 2962, è stata dunque necessaria ai fini di un approccio regolarizzante la porzione più ampia al piano interrato, dell'ingombro interno pari a ml. 7.00 x 5.60, tutt'ora in corso di realizzazione. Tale provvedimento risulta però allo stato odierno sospeso come sarà descritto nei prossimi paragrafi.

**Lotto B // E/a-6) Titolo ( 3472/2 ) C.E. 399/84**

Con la Concessione Edilizia n° 399/84, rilasciata in data 17/04/1984 prot. 1727, è stata autorizzata la realizzazione della rimessa in questione

**Lotto B // E/a-7) Verifica conformità edilizia a seguito suddetti titoli**

**Lotto B // E/a-7/a)** Gli appartamenti di cui ai sub. 4 e 24, in relazione alla circostanza ante '67 ed in virtù della D.I.A. 08/08 possono essere considerati conformi ai rispettivi titoli.

*Si segnala solamente che in corrispondenza al soppalco dell'appartamento al piano sottotetto esiste la camera documentata dalla Foto n° 28, in tal caso però la messa in pristino può essere sanata semplicemente asportando l'arredamento che ne consente l'attuale anomala destinazione.*

**Lotto B // E/a-7/b)** L'immobile, tutt'ora in corso di costruzione, di cui al mappale 1655/26, può essere ritenuto *difforme rispetto al P.di C. 02/2010.*

Quanto riscontrato durante il sopralluogo ricognitivo può essere ritenuto sprovvisto di titolo in quanto la D.I.A. 56/2010, presentata a regolarizzazione risulta tuttora sospesa, per le ragioni espresse dal tecnico comunale nella sua nota di accertamento conformità emessa il 09/07/14 ( vedi allegato ).

Va infatti premesso che i lavori inerenti tale immobile, intrapresi nel 2010, sono stati più volte contestati e sospesi dai vicini in assunto ai diritti di terzi ( ne vengono omessi i dettagli per ragioni di privacy ), comunque il tortuoso percorso burocratico viene sintetizzato nella citata nota del U.T.C. .

Ai fini della presente va precisato che la D.I.A. 56/2010 è tuttora sospesa, dal 26/11/2011, in quanto mai integrata dalla documentazione richiesta :

- Dimostrazione del titolo proprietà;
- Dimostrazione del rispetto dell'I.E. ( Indice di edificabilità ) in quanto in un documento viene dichiarato che il parametro è rispettato in altro dichiarato non rispettato;
- Versamento della sanzione riguardanti lavori intrapresi senza titolo abitativo.

Ciò come si legge nella citata nota del 09/07/2014.

**Lotto B // E/a-7/c)** In relazione alla C.E. n° 399/84

l'autorimessa di cui al mappale 3472/2 può essere ritenuta conforme al rispettivo titolo.

**Lotto B // E/a-8) Agibilità**

Nei faldoni di cui ai suddetti titoli non è stato riscontrato alcun provvedimento di abitabilità o agibilità.

**Ne consegue che le unità abitative in valutazione sono sprovviste della Certificazione di Agibilità.**

**Lotto B // E/b) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Lozio, rilevando che l'A.C. si è dotata di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 il 07/04/2014, efficace con la pubblicazione sul BURL avvenuta in data 16/07/2014 ( serie avvisi e concorsi n° 29 ).

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona interessata dal sedime dell'attuale fabbricato ricade in zona A – “ Nuclei di Antica Formazione “, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A.

Nel dettaglio trattasi di “ Edifici di sedime storico integralmente trasformati “ di grado 5, come disciplinato dalle rispettive N.T.A. .

*Nella fattispecie comunque saturo, considerato quanto già realizzato.*

*Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica ", che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Lozio, link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.*

**Lotto B // E/c) Ulteriori pendenze urbanistiche**

Non sono state riscontrate pendenze urbanistiche ad eccezione della situazione derivante dal P.di C. 02/2010 e D.I.A. 56/2010, già menzionate nei precedenti paragrafi.

**VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)**

**Lotto B // G) Valore del Bene/i**

**Premesse Introduttive**

E' già stato anticipato che le U.I. in trattazione debbano opportunamente garantire la seguente suddivisione in lotti :

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a – Via Golo n° 4;

Lotto B/1 App.to 1655/24 Piano Terzo – Soppalco;

Lotto B/2 App.to 1655/4 Piano Secondo;

Lotto B/3 Immobile in corso di costruzione 1655/26 Piano

Terra- Seminterrato;

Lotto B/4 Autorimessa 3472/2 Piano Interrato.

Considerata la variegata tipologia, grado di ultimazione e destinazione si ritiene opportuno proseguire in tale ordine :

Il Lotto B/1 sarà valutato con il procedimento M.C.A. , appartamento con autorimessa pertinenziale, il cui raffronto vedrà l'impiego di comparabili riferibili ad immobili nuovi come quello in oggetto.

Il Lotto B/2 sarà valutato in relazione ai dati risultanti dall'M.C.A. del lotto B/1, opportunamente " Deprezzati " in relazione all'età dell'appartamento in valutazione, ciò nel rapporto Vita Trascorsa / Vita Utile.

I Lotti B/3 e B/4 saranno valutati sulla scorta dei valori emersi dallo svolgimento del calcolo di cui al Lotto B/1, ciò in relazione alle rispettive percentuali (%) di ragguglio. *In particolare si evidenzia che il Lotto B/3, seppur contenente un locale in corso di costruzione, questi sarà valutato a semplice area pavimentata CAM a ragione del fatto che la costruenda struttura è da regolarizzare sia da un punto di vista amministrativo che civile, pertanto i costi burocratici vanificheranno, senza dubbio, il valore di costo per quanto attualmente in opera.*

#### **Lotto B //G/5/-a) Consistenza immobile in Valutazione**

Da qua in avanti di faccia anche riferimento all'allegato plico denominato " Schemi Grafici e Conteggi M.C.A. – Tabelle Excel®", contenente le varie elaborazioni scientifiche utili alla determinazione del ricercato valore di mercato.

Dagli schemi grafici emerge che il fabbricato in valutazione può essere diviso nelle seguenti tipologie di superficie :

SUP // valutata al 100 %, che rappresenta la superficie principale abitabile;

PER // valutata al 50 %, che rappresenta la superficie pertinenziale, ultimata al quasi civile;

POR // valutata al 35 % che rappresenta la superficie destinata a portico;

BAL // valutata al 25 % che rappresenta la superficie dei balconi;

CAM // valutata al 25 % che rappresenta la superficie pavimentata ( camminamenti, scivoli, scale, pianerottoli e simili);

SOT // valutata al 60 % che rappresenta la superficie di sottotetto al civile, però non abitabile;

BOX // valutata al 35 % che rappresenta la superficie destinabile a Box o Autorimessa.

*La differenza delle percentuali di ragguaglio rispetto all'M.C.A. di cui al Lotto A/1, sono dovute a differenze di caratteristiche anche in riferimento alle diverse dimensioni, e alla complementarietà della superficie ragguagliabile, rispetto alla SUP.*

I rispettivi lotto sono interessati dalla seguente distribuzione di superficie / superficie ragguagliabile :

**Lotto B/1**

Piano Terzo : SUP mq. 95.30 + BAL mq. 21.00

Piano Soppalco : SOT mq. 35.50 al piano Soppalco;

**Lotto B/2**

Piano Secondo : SUP mq. 83.00 + BAL mq. 13.20;

**Lotto B/3**

Piano Terra : CAM mq. 93.50;

**Lotto B/4**

Piano Interrato : BOX mq. 16.70;

Segue dunque l'indagine di Mercato per comparazione e lo sviluppo del rapporto M.C.A. :

**Lotto B //G/5-b) Indagine di prezzi di mercato (COMPARABILI)**

Ai fini della valutazione vengono presi in considerazione tre diversi comparabili, su tipologia simile a quella dell'appartamento in valutazione : trattasi per lo più di unità immobiliari al piano sottotetto, con tetto a vista in legno. Anche in tal caso le differenziazioni saranno valutate nelle tabelle relative agli AGGIUSTAMENTI.

Il primo comparabile, Unità (A), è rappresentato da una villetta di testa, assimilabile per caratteristiche all'appartamento in valutazione, tranne che per l'area pertinenziale (CAM) che ne caratterizza il fatto di essere villetta a schiera, per tale ragione la percentuale di ragguglio viene elevata al 25 %, in detrazione volendo aggiustare il prezzo alle caratteristiche del subiet. Questa è posta in vendita al prezzo pari a € 158.000,00, sviluppata su due

piani fuori terra per una superficie principale pari a mq. 90,00 oltre superficie accessoria meglio rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. .

Il secondo comparabile, Unità (B), è rappresentato da un appartamento al sottotetto, posto in vendita al prezzo pari a € 87.000,00, sviluppato su un unico piano, per una superficie principale pari a mq. 55,00 oltre superficie accessoria sempre rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. .

Il terzo comparabile, Unità (C), è rappresentato da un ulteriore appartamento all'ultimo piano, posto in vendita al prezzo pari a € 67.000,00, con superficie principale pari a mq. 30,00 oltre superficie accessoria sempre rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. .

Tutti con autorimessa pertinenziale di mq. 18.00, con unico bagno, in zona residenziale di recente costituzione, anche se in frazioni diverse, ma con medesime peculiarità e target. Con vista panoramica e soleggiamento sul territorio a valle, come il subjet.

**Lotto B //G/5/-c) Svolgimento del procedimento ( M.C.A.)**

I suddetti tre comparabili vengono dunque elaborati tra le varie tabelle excel®, ovvero, aggiustati, nel senso che ogni immobile a raffronto viene integrato o dedotto da quelle caratteristiche, in più o in meno, rispetto al Subjet.

**Lotto B/1**

Dai prospetti di elaborazione si noti che alla fine :

Il Comparabile A assumerà il valore pari a € 145.778,21

Il Comparabile B assumerà il valore pari a € 133.183,85

Il Comparabile C assumerà il valore pari a € 146.282,29

Dovrà quindi essere verificata la condizione di media tra i tre, con la già menzionata formula ( Max – Min ) / Min.

Per il caso in oggetto ( € 146.282,29 - 133.183,85 ) / 133.183,85  
= 8.83 % quindi minore del 10%, pertanto accettabile e quindi mediabile.

Dalla media fra i tre valori comparabili aggiustati si deduce il Valore del Lotto B/1 pari a € 141.748,12, arrotondato per eccesso a €  
**142.000,00.**

### **Lotto B/2**

Trattasi dell'appartamento al piano di sotto rispetto a quello di cui all'M.C.A. appena esposto.

Questo ha una superficie principale SUP pari a mq. 83.00, oltre ad una superficie balconi BAL pari a mq. 13.20.

La corrispondente superficie ragguagliata è pari a mq. 83.00 + 25% di mq. 13.20 = mq. 86.30, che moltiplicata per il valore unitario di cui al precedente M.C.A., pari a € 1.157,60, determina un valore pari a € 99.900,88.

Questo però rappresenta un valore rapportato ad un immobile recente e non di certo all'immobile in valutazione di vecchia data.

Si applicheranno le deduzioni di deprezzamento già assunte per l'immobile di cui al Lotto A/1 :

- In relazione allo strutturale rapportato ad  $\frac{1}{4}$  del valore, pertanto  $\text{€ } 99.900,88 / 4 = 24.975,22$  al 2% =  $\text{€ } 499,50 \times \text{anni } 50, 2017 - 1967, = \text{€ } 24.975,00$

- Nessun abbattimento STM perché costantemente mantenuto, vedi impianto elettrico e serramenti recenti.

Si deduce di conseguenza un valore pari a  $\text{€ } 99.900,88 - 24.975,00 = \text{€ } 74.925,88$ , arrotondato per eccesso ad **€ 75.000,00.**

**Lotto B/3**

Trattasi dell'area sulla quale è ubicato il fabbricato in corso di costruzione, da regolarizzare con ingenti costi che parificano l'opera strutturale fin d'ora realizzata.

Pertanto superficie CAM pari a  $\text{mq. } 93,50 \times 25 \% = \text{mq. } 23,37 \times \text{€ } 1.157,60 = \text{€ } 27.058,00$ , arrotondato per difetto ad **€ 27.000,00**

**Lotto B/4**

Trattasi dell'autorimessa pertinenziale attribuibile indistintamente all'uno o all'altro appartamento, anche in relazione all'attribuzione dell'area di cui al Lotto B/3, si rimanda la rispettiva assegnazione all'esito della vendita.

Pertanto superficie BOX pari a  $\text{mq. } 16,70 \times 0,35 = 5,84 \times \text{€ } 1.157,60 = \text{€ } 6.766,17$ , arrotondato per eccesso ad **€ 7.000,00**

**Lotto B // G/5-d) Vf = VALORE U.I. IN STIMA**

Il Valore del Lotto B/1 è dunque pari a € 142.000,00;

Il Valore del Lotto B/2 è dunque pari a € 75.000,00;

Il Valore del Lotto B/3 è dunque pari a € 27.000,00;

Il Valore del Lotto B/4 è dunque pari a € 7.000,00;

**Lotto B // G/6 Ulteriori Deprezamenti di Due Diligence**

I costi di seguito esposti sono quelli aggiustativi rispetto alla valutazioni sopra esposta, ciò in quanto diverse caratteristiche sfavorevoli di Due Diligence sono già state valutate nell'M.C.A. quali entità di deprezzamento, stato carente di manutenzione o precario impiantistico, ecc. .

**Lotto B/1**

Stato di occupazione non opponibile, pertanto non altrimenti valutabile : si valuta semplicemente la non immediata disponibilità, ovvero, l'eventuale necessità di sgombero, anche attraverso azione legale, stima in € 3.000,00.

Oneri burocratici per conseguimento agibilità, previa necessarie certificazioni da professionisti terzi abilitati € 3.000,00 .

**Lotto A/2**

Stato di occupazione non opponibile, pertanto non altrimenti valutabile : si valuta semplicemente la non immediata disponibilità, ovvero, l'eventuale necessità di sgombero, anche attraverso azione legale, stima in € 2.000,00, unitamente all'azione di cui al Lotto B/1.

Oneri burocratici per conseguimento agibilità, previa necessarie certificazioni da professionisti terzi abilitati € 2.000,00 .

**Lotto A/3**

Le diverse questioni urbanistiche e catastali sono già state prese in considerazione valutando l'immobile in corso di costruzione solamente quale area CAM, pertanto omettendo il valore di quanto realizzato a compenso delle spese tecniche che saranno necessarie alla regolarizzazione.

**Lotto B/4**

Stato di occupazione non opponibile, pertanto non altrimenti valutabile : si valuta semplicemente la non immediata disponibilità, ovvero, l'eventuale necessità di sgombero, anche attraverso azione legale, stima in € 500,00, unitamente all'azione di cui ai Lotti B/1 e B/2.

Oneri burocratici per conseguimento agibilità, previa necessarie certificazioni da professionisti terzi abilitati € 1.500,00 .

**Lotto B // G/6-a) VALORE COMPLESSIVO IN VALUTAZIONE**

Per differenza tra il normale valore di mercato ed i deprezzamenti evidenziati agli ultimi precedenti paragrafi si deduce il valore complessivo del compendio in stima.

Il Valore del Lotto B/1 deprezzato è pari a € 136.000,00;

Il Valore del Lotto B/2 deprezzato è pari a € 71.000,00;

Il Valore del Lotto B/3 deprezzato è pari a € 27.000,00;

Il Valore del Lotto B/4 deprezzato è pari a € 5.000,00.

**Lotto B // G/7) Riduzione alla quota / titolo della parte  
esecutata**

Nessuna riduzione, perchè la parte esecutata è titolare della piena proprietà in ragione del 100 %.

<<<<<< ----- Fine Lotto B ----- >>>>>>  
<<<<<< ----- Lotto C ----- >>>>>>

**Situazioni riferibili a Ciascuno dei lotto**

**Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc - Via Monte  
Feit n° 29 – Frazione Villa.**

**Lotto C // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i**

**Lotto C //BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro**

**contesto**

Trattasi della Stima di alcune unità immobiliari accessorie poste a Lozio, nella periferia ovest dell'abitato della Frazione Villa,

Così suddivisibili

- Lotto C/1 Portico 3853/1;
- Lotto C/2 Portico 3853/13;
- Lotto C/3 Autorimessa 3853/18;
- Lotto C/4 Autorimessa 3853/19;
- Lotto C/5 Autorimessa 3853/20;
- Lotto XX Marciapiede 3853/33;

Quest'ultima unità immobiliare ( sub. 33 ) trattasi del marciapiede da cedere al comune quale standard urbanistico nella costruzione del fabbricato mappale 3853, già di fatto asservito a tale uso, pertanto non sarà considerato ai fini delle presente valutazione, in quanto di fatto inalienabile perché opera pubblica imprescindibile al fabbricato ed alla viabilità adiacente, Via A. Diaz.

La Via Armando Diaz è una diramazione dell'arteria principale del paese, che attraversa l'abitato storico di Villa di Lozio.

In posizione retrostante e parallela alla A. Diaz esiste invece la recentissima Via Monte Feit, costruita, quale urbanizzazione, a seguito del recente sviluppo urbanistico della periferia di Villa.

Il fabbricato in questione si trova giustappunto tra le due strade, con la Via Armando Diaz che costituisce l'accesso alle autorimesse al piano interrato, pertanto ai sub. 18-19-20; la Via retrostante costituisce invece l'accesso pedonale alle unità abitative ai piani superiori, pertanto ai sub. 1 – 13.

È da precisare che il fabbricato eretto sul mappale 3853, di cui trattasi, è direttamente confinante, con la facciata ovest, in aderenza al fabbricato di cui al mappale 3679, che è stato oggetto dell'azione civile che poi ha sortito l'esecuzione in oggetto.

Ai fini delle diverse caratteristiche di destinazione o di ultimazione, e delle problematiche che saranno narrate in Due Diligence, anche in

relazione alla più opportuna formazione dei lotti, si ritiene congrua la seguente suddivisione :

- Lotto C/1 Porticato con annessa corte pertinenziale al piano Terra, con accesso diretto da Via Monte Feit n° 29;

- Lotto C/2 Porticato con annessa corte pertinenziale al piano 1° interrato, ubicato all'intradosso del porticato Lotto C/1, con accesso diretto da Via Monte Feit n° 29, scendendo la scala;

- Lotto C/3 - Lotto C/4 - Lotto C/5

Autorimesse tra loro aderenti al piano 2° interrato, con accesso diretto da Via A. Diaz n° s.n.c.;

- Lotto XX così definito perché marciapiede non oggetto non di valutazione.

**Lotto C //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 06/04/2017, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali.

Le unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Lozio, Sezione Catastale // foglio 1-14, mappale 3853 sia ai terreni che ai fabbricati.

Per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

AL CATASTO TERRENI :

Si faccia riferimento all'estratto di mappa :

- portante il numero di Visura T152357 del 06/04/2017,  
relativamente al :

- Mappale 3853 ENTE URBANO, di mq. 749.

AL CATASTO FABBRICATI :

Si faccia riferimento alla visura catastale per nome portante il  
numero T139942 del 07/04/2017 :

PORTICO rappresentato dal mappale 3853 sub. 1 ( uno ), censito  
quale C/2 classe 2, mq. 18 ; rendita € 24,17, superficie catastale  
mq. 19, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n°  
T158467, scaricata il 06/04/2017;

PORTICO rappresentato dal mappale 3853 sub. 13 ( tredici ),  
censito quale C/2 classe 2, mq. 19 ; rendita € 25,51, superficie  
catastale mq. 25, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante  
il n° T158461, scaricata il 06/04/2017;

AUTORIMESSA rappresentata dal mappale 3853 sub. 18 ( diciotto ),  
censita quale C/6 classe 2, mq. 18 ; rendita € 33.47, superficie  
catastale mq. 24, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante  
il n° T158462, scaricata il 06/04/2017;

AUTORIMESSA rappresentata dal mappale 3853 sub. 19  
( diciannove ), censita quale C/6 classe 2, mq. 19 ; rendita € 35.33,  
superficie catastale mq. 23, si veda la rispettiva scheda  
planimetrica portante il n° T158463, scaricata il 06/04/2017;

AUTORIMESSA rappresentata dal mappale 3853 sub. 20 (venti), censita quale C/6 classe 2, mq. 18 ; rendita € 33.47, superficie catastale mq. 23, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T158464, scaricata il 06/04/2017;

AREA URBANA rappresentata dal mappale 3853 sub. 33 (trentatre), di mq. 35, di fatto marciapiede, non oggetto di valutazione.

*Dal raffronto con lo stato di fatto si ravvisa conformità catastale.*

**Lotto C // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni**

Per l'identificazione delle parti comuni si faccia riferimento all'Elaborato Planimetrico, unico depositato in data 17/12/2007, prot. BS0549434, portante il numero di visura T133776 del 06/04/2017, ed il rispettivo Elenco dei Subaltemi portante il numero di visura T133781 del 06/04/2017, documenti che identificano chiaramente la conformazione delle unità immobiliari appena descritte, nonché le rispettive entità comuni.

Nello specifico il Sub. 30 ( scale e passaggi ), comune anche ai Sub. 1 – 13 – 18 – 19 – 20 in valutazione.

Ed anche il Sub. 31 ( passaggio coperto, ovvero, tunnel box ) comune ai Sub. 18 - 19 - 20 in valutazione.

Il sub. 33, per il suo stato / destinazione non ha B.c.n.c .

I documenti storici catastali ivi allegati, unici riscontrabili in banca dati Sister, servono anche da ricostruzione storico-catastale ventennale, dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

**Lotto C // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

Sono parti condominiali, oltre le parti comuni identificate al precedente paragrafo Lott... BA1/c), quelle definite dall'1117 del C.C., nella generalità non esaustiva il suolo sedime del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e le opere strutturali in genere; le opere, le installazioni e gli impianti destinati all'uso comune, il decoro e l'estetica del fabbricato.

Oltretutto la distribuzione catastale esposta negli allegati elaborati planimetrici, ovvero, il numero superiore a 8 unità residenziali, fa sì che lo stabile nel quale le unità in valutazione sono inserite, possa essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge, 11/12/2012 n° 220.

**Lotto C // BA1/e) Regolamento condominiale**

Nei pubblici atti non è stato riscontrato alcun regolamento condominiale, ciò anche a ragione dell'assenza dell'Amministratore condominiale come di seguito relazionato.

**Lotto C // BA1/f) Confini del/i bene/i**

Il fabbricato nel quale le unità immobiliari sono inserite confina a Nord con la strada di pubblica Via Monte Feit.

A Est confina con il fabbricato di cui al mappale 3940.

A Ovest, con il fabbricato in aderenza mappale 3679, già menzionato.

A Sud con la strada pubblica Via A. Diaz.

**Lotto C // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

Trattasi di alcune unità immobiliari ubicate nell'ampio fabbricato condominiale Denominato " Concarena – Crist "

Progettato ed Edificato dalla parte eseguita, nell'esercizio delle proprie attività professionale e di immobiliare.

Ai piano interrato 2° l'immobile è costituito da opere strutturali in cemento armato a formazione delle autorimesse.

Ai piani soprastanti è invece costituito da tradizionali murature in laterizio portante, orizzontamenti in latero cemento, la copertura e

in legno, con tegole in cemento finta ardesia.

È pertanto di recente costruzione con tipologia tipica del luogo, comprendenti rivestimenti in pietra e legno.

**PORTICO Sub. 1 – Piano Terra**

Trattasi del porticato residuale, rispetto alla scala, della più ampia copertura di collegamento tra il fabbricato di cui trattasi è quello in aderenza ad ovest. Vedasi Foto n° 42, accessibile direttamente dalla strada retrostante Via Monte Feit al n° 29. È quindi costituito da copertura in legno, pavimentazione in porfido opus incertum e recinzione in ferro e tavolette di legno tipiche dei balconi del fabbricato. E' dotato di corte pertinenziale.

PORTICO Sub. 13 – Piano 1° Interrato

Trattasi del porticato in proiezione a quello di cui al sub. 1, pertanto rinvenibile al piano 1° Interrato, accessibile dalla scala che scende a fianco di quello soprastante. Vedasi Foto n° 43.

È quindi costituito dalla soletta in latero cemento a divisione con quello soprastante, e dai muri a circondario del fabbricato medesimo, la pavimentazione è in marmettoni di cemento, anche in tal caso la recinzione è in ferro e tavolette di legno tipiche dei balconi del fabbricato. Anch'esso è dotato di corte pertinenziale.

AUOTIRIMESSE Sub. 18-19-20 – Piano 2° Interrato

Trattasi di un gruppo di tre autorimesse, tra loro aderenti, ubicate al di sotto delle unità immobiliari appena descritte. Accessibili dalla strada a valle, Via Armando Diaz, ciò come meglio ritrae la Foto n° 38. Dalla strada si accede al tunnel box comune alle tre, rappresentato nella Foto n° 39.

Come dimostra la Foto n° 40 trattasi della comune tipologia costruttiva delle autorimesse, pertanto costituite dai muri perimetrali portanti interrati in cemento armato, divisione in muratura leggera, e porta carraia chiusa da basculante in lamiera preverniciata.

MARCIAPIE Sub. 33 – Piano 2° Interrato

Trattasi del marciapiede fronte strada meglio ritratto dalla Foto n° 33, in adiacenza al piano di scorrimento della Via Armando Diaz, non è dunque dubbio in merito alla destinazione finale.

*Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio, preliminari alla presente valutazione.*

**Ulteriori caratteristiche di Due Diligence**

**Lotto C // BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici**

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI –  
ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, omissi..... Vedi precedenti.

Dal sopralluogo è emerso che le unità immobiliari in valutazione non sono dotate di alcun tipo di impianto tecnologico, anche se ai fini della sicurezza abitativa dovrebbero quantomeno essere dotate di impianto elettrico.

A dimostrazione si faccia riferimento alla nota del U.T.C. di Lozio del 27/09/2012, con la quale veniva richiesta, giustappunto ad integrazione, la certificazione di conformità degli impianti, mai presentata, neppure quale dichiarazione sostitutiva.

**Lotto C // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Riferimento normativo :

D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°.

Per le unità immobiliari in valutazione non è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto le caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché le attività ivi svolte sono estranee all'elencazione di cui all'Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°. Nella fattispecie autorimesse in un unico locale con capacità di parcheggio inferiore a nove autoveicoli.

*Pertanto Non dovuto.*

**Lotto C // BA1/g/3)      Analisi Stato Manutentivo**

Come già narrato trattasi di un fabbricato di recente costruzione sottoposto a normale manutenzione ordinaria.

**Lotto C // BA1/g/4)      Analisi Strutturale**

All'interno del faldone visionato presso l'ufficio tecnico comunale è stato riscontrato il certificato di collaudo statico sottoscritto dall'architetto collaudatore in data 30/07/2008 e depositato il 03/08/2012.

Visto il periodo costruttivo, antecedente alle N.C.T./2008, è facilmente deducibile che non possenga le sopravvenute caratteristiche antisismiche.

Comunque il fabbricato potrà essere eventualmente considerato idoneo secondo la vecchia normativa, comunque da aggiornare alle future necessità strutturali ai termini del capitolo 8 delle N.T.C./2008 e s.m.i. .

*E' pertanto evidente, che allo stato attuale, le strutture, non sono dotate di componente antisismica.*

**Lotto C // BA1/q/5) Analisi Ambientale**

**Lotto C // BA1/q/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)**

Per gli immobili oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

*In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.*

*La situazione può dunque essere ritenuta conforme.*

**Lotto C // BA1/q/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)**

Le unità in valutazione pur essendo in zona contermina alla montana, ben soleggiata, non godono di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente. *Quelle in valutazione sono comunque U.I. di tipo accessorio.*

**Lotto C // BA1/q/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona montana a ridotto impatto rumoroso, zona residenziale con normale rumorosità. Non sono presenti fonti particolari di inquinamento acustico. Quelle in valutazione sono comunque U.I. di tipo accessorio.

**Lotto C // BA1/g/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

Zona montana, non inquinata in tal senso.

**Lotto C // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica )**

Si faccia riferimento alla carta della pericolosità sismica locale, allegata nel relativo plico.

Il sito è inserito nella Zona Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale, dunque zona ad amplificazione litologica e geometrica.

**Lotto C // BA1/g/5-f) Analisi Ambientale ( Vincolistica )**

Dalla cartografia comunale L'area è soggetta a vincolo idrogeologico

**Lotto C // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

Dalla cartografia comunale Nessun elemento di rilievo.

**Lotto C // BA1/g/5-h) Analisi Ambientale ( Fattibilità Geologica )**

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico.

Stando alla carta di fattibilità geologica allegata al P.G.T., Documento di Piano, il sito in questione ricade in Classe **“ 2° ”** :  
Fattibilità con modeste limitazioni.

**Lotto C // BA1/g/6) Certificazione Energetica**

Trattasi di unità immobiliari non riscaldate, *pertanto non è necessaria la Certificazione Energetica.*

**Lotto C // BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

Trattandosi di fabbricati non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

**Lotto C // BC) Identificazione Progressiva del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :**

**Lotto C // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Vedasi storia catastale dall'impianto meccanografico del 02/01/1989, nonché la cronistoria contenuta nella relazione ventennale di cui alla presente esecuzione, particolarmente dettagliata, anche per la parte catastale.

Si faccia dunque riferimento alle segnalazioni catastali di cui al paragrafo relativo alla conformità catastale e quelle evidenziate nella citata ventennale.

**Lotto C // BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore**

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di pignoramento trascritto il 04/08/2016 ai nn° 4203/3157, a sua volta conseguente la sentenza n° 759/15 emessa in data 06/03/2015 dal Tribunale di Brescia ... omissis.... per ragioni di privacy. In tale atto gli immobili sono chiaramente identificati e coerenti con il catasto, vedasi i paragrafi relativi alla conformità catastale.

**Lotto C // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

**Lotto C // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti**

- Ipoteca iscritta a Breno il 07/10/2015 ai nn° 5537/65, emessa da Equitalia Nord spa .... che ha colpito i mappali 3853/1- 13 -18-19-20 e 33 (marciapiede).

**Lotto C // BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Nessuna

**Lotto C // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Nessuna.

**Lotto C // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**

È già stata ravvisata la conformità catastale.

**Lotto C // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.**

Elaborati conformi, nessuna necessità di variazione catastale.

**Lotto C // C) Stato di Possesso**

**Lotto C // C/1) Stato Libero o di Occupazione**

Durante il sopralluogo ricognitivo del 22/04/2017 la parte esecutata ha dichiarato che l'unità immobiliari in questione sono state date in occupazione a dei soggetti terzi, acquisendi gli appartamenti confinanti ad ovest, ciò a seguito di contratti preliminari di compravendita, che saranno regolarizzati non appena conclusa la vicenda di tale lotto confinante, già conosciuta dai precedenti, in riferimento alla sentenza che ha scaturito la presente esecuzione.

Gli immobili in questione risultano di fatto occupati come dimostra anche la documentazione fotografica interna.

La parte esecutata ha dichiarato che i contratti preliminari di compravendita in questione risultano non registrati e trascritti.

**Lotto C // C/2-a) Titolo di Occupazione**

Al paragrafo precedente è già stato precisato che l'occupazione delle unità immobiliari in questione avviene, a dichiarazione della

parte eseguita, sulla scorta dei contratti preliminari di compravendita non registrati ne trascritti.

Vedasi relazione notarile ventennale e aggiornamento, vedasi anche dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Breno, in merito a nessun atto registrato.

Pertanto non vi è alcun titolo opponibile in capo alla parte eseguita.

**Lotto C // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento )**

In base a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi C) si può ritenere inopponibile l'attuale occupazione, in quanto non avvalorata da titoli opponibili.

**Lotto C // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto C // C/2-d) Congruità del Canone**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto C // C/3) Valore locativo del Bene/i**

Situazione non attinente , titoli non opponibili.

**Lotto C // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Situazione non attinente .

**Lotto C // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza**

**titolo**

In base a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi C) si può ritenere inopponibile l'attuale occupazione, in quanto non avvalorata da titoli inopponibili.

**Lotto C // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Vedi dettagli nei paragrafi successivi.

**Lotto C // D/1-a) Di qualsiasi natura**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

**Lotto C // D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione ) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

**Lotto C // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

**Lotto C // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

**Lotto C // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :**

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

**Lotto C // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto C // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto C // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Vedasi Lott...D/1-e/5).

**Lotto C // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto C // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi**

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l’edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Lozio.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 2°: *con modeste limitazioni.*
- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : 2° *Bassa*
- Appartiene alla *zona a rischio è tutela idrogeologica.*
- Zona di amplificazione litologica : Z4b, Zona pedemontata di falda detrito, conoide alluvionale.

- Zona sismica 4°, riclassificata in zona 3° dalla D.G.R. Lombardia n° XI/2129 del 11/07/2014 s.m.i. .

Convenzioni urbanistiche con il Comune di Lozio, inerenti l'edificazione del fabbricato all'interno del quale le unità immobiliari sono edificate, *obblighi che si intendono esauriti / assolti a seguito dell'emissione da parte dell'A.C. del Certificato di Agibilità, almeno degli appartamenti.*

**Lotto C // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.**

Caso non rinvenuto.

**Lotto C // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Caso non rinvenuto.

**Lotto C // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici**

**Lotto C // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione**

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili.

**Lotto C // D/2) Amministrazione Condominiale**

Il fabbricato seppur dotato di oltre 8 unità non risulta allo stato attuale amministrato. Infatti all'ingresso non è presente alcuna targhetta identificativa l'amministratore, come obbligo di legge,

altresì da indagini presso l'U.T.C. e l'Anagrafe è risultato che tale immobile di fatto non venga amministrato.

**Lotto C // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

**Lotto C // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa portiere, lastrico solare e simili )**

Oltre le parti comuni descritte nell'apposito capitolo non sono stati riscontrati altri beni di natura condominiale.

**Lotto C // D/2-c) Vincoli di destinazione**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili vincoli.

**Lotto C // D/2-d) Limitazione all'utilizzo**

Non riscontrate.

**Lotto C // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto C // D/3-b) Spese Fisse**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto C // D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto C // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute**

**nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto C // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non**

**ancora scadute**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto C // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**

Non sono risultare trascritte simili cause.

**Lotto C // E) Verifica della regolarità edilizia ed**

**urbanistica**

**Lotto C // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa**

**dell'immobile**

La verifica urbanistica è stata condotta con accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lozio nella mattinata del 22/04/2017.

Il personale dell'ufficio tecnico omissis .... plico denominato " Titoli Autorizzativi " diviso nei sotto riportati paragrafi.

**Lotto C // E/a-1) Titolo Originario**

Il fabbricato in questione è stato progettato ed edificato dalla parte eseguita nell'esercizio delle proprie attività commerciali.

Il primo intervento è relativo alla D.I.A. n° 05/2005, presentata in data 26/02/2005 al protocollo 718.

**Lotto C // E/a-2) Titoli successivi in variante**

Al progetto originario sono seguite le varianti di cui alle :

D.I.A. n° 27/2005, presentata in data 31/12/2005 al protocollo 4453.

D.I.A. presentata in data 25/01/2006 al protocollo 246.

D.I.A. vedi paragrafo successivo .....

**Lotto C // E/a-3) Titolo Ultimo D.I.A. 01/2008**

Al suddetti titoli autorizzativi è seguita la D.I.A. n° 01/2008, protocollo 270 del 21/01/2008, da considerare quale titolo ultimo, a mezzo del quale viene condotta la verifica edilizia in questione, ciò anche in relazione alla dichiarazione di agibilità emessa per gli appartamenti ( vedi paragrafo successivo ) .

*In base a tali titoli, quindi al sopralluogo ricognitivo, può essere dichiarata la conformità autorizzativa.*

**Lotto C // E/a-8) Agibilità**

Dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. è emerso che in data 21/04/2008 la parte interessata ha inoltrato la richiesta del certificato di agibilità per tutto il complesso soggetto ai titoli autorizzativi specificati nei precedenti paragrafi.

In data 16/05/2008, ad istruttoria avvenuta, l'U.T.C. ha richiesto una serie di documenti integrativi.

Parte di questi sono stati inviati dal soggetto esecutato, come da nota del 03/08/2012.

Con nota prot. 3324 del 27/09/2012 l'U.T.C. ha replicato richiedendo i certificati di conformità degli impianti elettrici ed idrosanitari nonché le certificazioni energetiche, ovvero, i documenti che la committenza aveva dichiarato già in possesso dei sopravvenuti acquirenti le unità immobiliari del complesso edilizio.

Successivamente l'amministrazione comunale ha rilasciato le certificazioni di abitabilità esclusivamente a ciascuno dei sopravvenuti proprietari che ne hanno fatto richiesta.

Per le suddette ragioni non è mai stata rilasciata l'abitabilità riferibile alle unità immobiliari in valutazione.

*Ne consegue che le unità immobiliari in valutazione sono sprovviste della Certificazione di Abitabilità.*

**Lotto C // E/b) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica "

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Lozio, rilevando che l'A.C. si è dotata di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 il 07/04/2014, efficace con la pubblicazione sul BURL avvenuta in data 16/07/2014 ( serie avvisi e concorsi n° 29 ),

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona interessata dal sedime dell'attuale fabbricato ricade in zona B2 – “ Aree Residenziali a Media Densità “, disciplinata dall'art. 63 delle N.T.A. *Nella fattispecie comunque saturo, considerato quanto già realizzato.*

*Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Lozio, link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.*

#### **Lotto C // E/c) Ulteriori pendenze urbanistiche**

Non sono state riscontrate pendenze urbanistiche, la questione è altresì avvalorata dall'emissione dei certificati di agibilità per gli appartamenti .

#### **VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)**

#### **Lotto C // G) Valore del Beni/**

#### **Premesse Introduttive**

Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc – Via Monte Feit n° 29;

Lotto C/1 Portico 3853/1 Piano Terra;

Lotto C/2 Portico 3853/13 Piano 1° Interrato;

Lotto C/3 Autorimessa 3853/18 Piano 2° Interrato;

Lotto C/4 Autorimessa 3853/19 Piano 2° Interrato;

Lotto C/5 Autorimessa 3853/20 Piano 2° Interrato;

Lotto XX Marciapiede 3853/33 Piano 2° Interrato, *non valutato in relazione a sua destinazione pubblica;*

Tutti i Lotti saranno valutati sulla scorta dei valori emersi dallo svolgimento dei calcoli di cui ai Lotti B, ciò in relazione alle rispettive percentuali (%) di ragguglio.

**Lotto B //G/5/-a) Consistenza immobile in Valutazione**

Da qua in avanti di faccia riferimento all'allegato plico denominato "Schemi Grafici e Conteggi M.C.A. – Tabelle Excel®", ovvero, all'M.C.A. di cui al Lotto B/1, i cui dati sono idonei anche alla valutazione delle unità immobiliari in questione, in quanto ricadenti nel medesimo target di mercato.

**Dagli schemi grafici emerge che il fabbricato in valutazione può essere diviso nelle seguenti tipologie di superficie :**

**POR // valutata al 40 %** che rappresenta la superficie destinata a portico;

**CAM // valutata al 25 %** che rappresenta la superficie destinata a cortili e camminamenti attrezzati;

**BOX // valutata al 35 %** che rappresenta la superficie destinabile a Box o Autorimessa.

**I rispettivi lotti sono interessati dalla seguente distribuzione di superficie / superficie raggugliabile / valore di mercato :**

**Lotto C/1**

Piano Terra : POR mq. 19.00 + CAM mq. 14.50, raggugiata a  
 $19.00 \times 35 \% + 14.50 \times 25 \% = \text{mq. } 10.27 \times \text{€ } 1.157,60 = \text{€}$   
 11.888,55, arrotondato per accesso ad **€ 12.000,00;**

**Lotto C/2**

Piano 1° Interrato : POR mq. 22.50 + CAM mq. 16.50  
 raggugiata a  $22.50 \times 35 \% + 16.50 \times 25 \% = \text{mq. } 12.00 \times \text{€}$   
 $1.157,60 = \text{€ } 13.891,20$ , arrotondato per accesso ad **€ 14.000,00;**

**Lotto C/3**

Piano 2° Interrato : BOX mq. 20.00 + 1/3 tunnel BOX mq. 25.50,  
 raggugiata a  $\text{mq. } 20.00 + 25.50 = 45.50 \times 35 \% = 15.92 \times \text{€}$   
 $1.157,60 = \text{€ } 18.428,99$ , arrotondato per difetto ad **€ 18.000,00;**

**Lotto C/4**

Piano 2° Interrato : BOX mq. 18.00 + 1/3 tunnel BOX mq. 25.50,  
 raggugiata a  $\text{mq. } 18.00 + 25.50 = 43.50 \times 35 \% = 15.22 \times \text{€}$   
 $1.157,60 = \text{€ } 17.618,67$ , arrotondato per eccesso ad **€ 18.000,00;**

**Lotto C/5**

Piano 2° Interrato : BOX mq. 20.00 + 1/3 tunnel BOX mq. 25.50,  
 raggugiata a  $\text{mq. } 20.00 + 25.50 = 45.50 \times 35 \% = 15.92 \times \text{€}$   
 $1.157,60 = \text{€ } 18.428,99$ , arrotondato per difetto ad **€ 18.000,00;**

**Lotto C // G/5-b) Vf = VALORE U.I. IN STIMA**

Il Valore del Lotto C/1 è dunque pari a € 12.000,00

Il Valore del Lotto C/2 è dunque pari a € 14.000,00

Il Valore del Lotto C/4 è dunque pari a € 18.000,00

Il Valore del Lotto C/5 è dunque pari a € 18.000,00

Il Valore del Lotto C/6 è dunque pari a € 18.000,00

**Lotto C // G/6 Ulteriori Deprezamenti di Due Diligence**

Per ciascun lotto si deduce la somma pari a € 500,00 necessaria agli adempimenti burocratici inerenti la pratica di agibilità, pari a € 1.000,00 di adeguamento-costituzione dell'impianto elettrico e pari a € 1.500,00 per le conseguenti allo sgombero tenuto conto dell'inopponibilità del titolo di occupazione attuale.

**Lotto C // G/6-1) VALORE COMPLESSIVO IN VALUTAZIONE**

Il Valore del Lotto C/1 deprezzato è pari a € 9.000,00

Il Valore del Lotto C/2 deprezzato è pari a € 11.000,00

Il Valore del Lotto C/4 deprezzato è pari a € 15.000,00

Il Valore del Lotto C/5 deprezzato è pari a € 15.000,00

Il Valore del Lotto C/6 deprezzato è pari a € 15.000,00

**Lotto C // G/7) Riduzione alla quota / titolo della parte**

**esecutata**

Nessuna riduzione, perché la parte esecutata è titolare della piena proprietà in ragione del 100 %.

<<<<<< ----- Fine Lotto C ----- >>>>>>

<<<<<< ----- Lotto D ----- >>>>>>

**Situazioni riferibili a Ciascuno dei lotto**

**Lotto D) Terreni rurali boscati ubicati in località Pendes e**

**Thaer**

**Lotto D // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i****Lotto D //BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro  
contesto**

Lotto D) Trattasi di alcuni terreni ubicati nel territorio ex agricolo della periferia est di Villa, sotto la strada che dalla frazione conduce a valle.

Lotto D/1 Appezamento in località Pendes rappresentato dai mappali 561,564,565,556,567 e 568;

Lotto D/2 Appezamento in località Thaer rappresentato dai mappali 2508 e 2509.

Anticamente tali appezzamenti rappresentavano i prati o le zone di coltivazione del territorio montano, negli ultimi decenni a causa dello sviluppo economico e sociale sono stati completamente abbandonati, pertanto è cresciuta una spontaneamente una vegetazione boschiva di latifoglie.

**Lotto D //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 06/04/2017, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali.

I terreni in questione sono posti nel Comune Censuario catastale Lozio, Sezione Catastale // foglio 1-15, per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

AL CATASTO TERRENI ( Località Pendes ) :

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il numero di Visura T141376 del 06/04/2017, nonché alla visura catastale per nome portante il numero T139942, pari data :

- Mappale 561 prato 3° mq. 1.170 R.a. € 3.32 / R.a. € 2.72;
- Mappale 564 prato 3° mq. 1.930 R.a. € 5.48 / R.a. € 4.49;
- Mappale 565 prato 3° mq. 990 R.a. € 2.81 / R.a. € 2.30;
- Mappale 566 prato 3° mq. 1.500 R.a. € 4.26 / R.a. € 3.49;
- Mappale 567 prato 4° mq. 390 R.a. € 0.91 / R.a. € 0.70;
- Mappale 568 pascolo 1° mq. 1.80 R.a. € 0.23 / R.a. € 0.14;

AL CATASTO TERRENI ( Località Thaer ) :

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il numero di Visura T140099 del 06/04/2017, nonché alla visura catastale per nome portante il numero T139942, pari data :

- Mappale 2508 prato 4° mq. 2.850 R.a. € 6.62 / R.a. € 5.15;
- Mappale 2509 bosco ceduo 3° mq. 360 R.a. € 0.28 / R.a. € 0.06;

I documenti storici catastali ivi allegati, unici riscontrabili in banca dati Sister, servono anche da ricostruzione storico-catastale ventennale, dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

Circa la conformità catastale si precisa che i suddetti mappali sono tutti classificati quali prati o pascoli ad eccezione del mappale 2509 che è correttamente classificato bosco ceduo, sarebbe dunque

necessaria una rettifica catastale per attribuzione dell'esatta classificazione bosco ceduo per tutte le particelle mediante la procedura derivante da Modello catastale 26.

Si evidenzia infine che in banca dati catastale risultano ancora riportati i nomi delle precedenti Sig.re usufruttuarie, di vecchia età, oramai decedute, come anche specificato nella Vertennale, pertanto, dovrà altresì essere presentata in catasto la Voltura per riunione di Usufrutto alla nuda proprietà.

**Lotto D // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni**

Non sono state riscontrate parti comuni.

**Lotto D // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

Non sono parti condominiali.

**Lotto D // BA1/e) Regolamento condominiale**

Non è condominio.

**Lotto D // BA1/f) Confini del/i beni/i**

Confini dedotti dalla mappe catastali :

- Mappali in corpo unico 564-5-6-7-8, escluso il 561 a se stante :

Nord : cuspide confinante con la strada comunale campale;

Sud : terreni boscati mappali 2473, 335 e 562;

Est : strada comunale campale;

Ovest : valle Garzo.

- Mappale 561 a se stante :

Nord : strada campale;

Sud : terreno boscato mappali 557 e 556;

Est : terreno boscato mappale 560

Ovest : terreno boscato mappale 562;

- Mappali in unico corpo 2508 e 2509 :

Nord : cuspide sul mappale 600;

Sud : terreno boscato mappali 597 e 2501, nonché reliquato del fabbricato rurale mappale 2739;

Est : terreno boscato mappali 2503 e 2504, nonché cuspide con i mappali 3105 e 614.

Ovest : terreno boscato mappali 595 e 597;

**Lotto D // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

**LOTTO D/1 Località PENDES**

Trattasi di un appezzamento ubicato al di sotto della strada che conduce in valle, appena al di fuori dell'abitato di Villa, ubicato tra il sottostante torrente e la vecchia stradina campale, parallela alla Strada Provinciale attuale, che l'ha sostituita.

Il mappale 561 fa corpo a se stante, mentre le ulteriori particelle fanno corpo unico, con forma all'incirca simile ad un triangolo isoscele; i due corpi sono divisi tra loro dal mappale 562 di terzi.

Un tempo tali immobili costituivano dei prati o pascoli, successivamente, nell'era moderna, sono stati abbandonati, e di

conseguenza, sono stati invasi da una spontanea vegetazione  
cedua, ciò come dimostrano le Foto n° 44 e 45.

**LOTTO D/2 Località THAER**

L'immobile è posto un poco più a valle rispetto a quelli di località  
Pendes, in unico corpo, un tempo costituivano la pertinenza rurale  
al fabbricato di cui ai mappali 2738 e 2739, ora in stato di rudere,  
sempre della famiglia della parte eseguita.

Vedasi Foto n° 46 – 47.

*Attualmente tutto abbandonato e boscato, magari in futuro i terreni  
in stima potrebbero essere interessanti per il recupero del  
fabbricato confinante quale pertinenza valorizzante.*

*Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena  
descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio, preliminari alla  
presente valutazione.*

**Ulteriori caratteristiche di Due Diligence**

**Lotto D // BA1/q/1) Analisi Impianti Tecnologici**

Riferimenti normativi : omissis ... terreni senza impianti.

**Lotto D // BA1/q/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Riferimento normativo : omissis ... non attinente.

**Lotto D // BA1/q/3) Analisi Stato Manutentivo**

Come già narrato nella descrizione trattasi di terreni incolti, ex prati  
e/o pascoli, ora naturalmente boscati, per non manutenzione .

**Lotto D // BA1/q/4) Analisi Strutturale**

Terreni, questione non attinente.

**Lotto D // BA1/q/5) Analisi Ambientale**

**Lotto D // BA1/q/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)**

Per gli immobili oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

*In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.*

*La situazione può dunque essere ritenuta conforme.*

**Lotto D // BA1/q/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)**

I terreni in valutazione pur essendo in zona contermina alla montana, ben soleggiata, non godono di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente.

**Lotto D // BA1/q/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore )**

I terreni sono ubicati in una zona montana a ridotto impatto rumoroso, zona residenziale con normale rumorosità. Non sono presenti fonti particolari di inquinamento acustico.

**Lotto D // BA1/q/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

Zona montana, non inquinata in tal senso.

**Lotto D // BA1/q/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica )**

Si faccia riferimento alla carta della pericolosità sismica locale, allegata nel relativo plico.

- Il lotto in Località Pendes appartiene alla zona sismica Z1a caratterizzata da movimenti franosi attivi, invece il lotto in Località Thaer appartiene alla zona sismica Z4c caratterizzata da morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

- Zona sismica 4°, riclassificata in zona 3° dalla D.G.R. Lombardia n° XI/2129 del 11/07/2014 s.m.i. .

**Lotto D // BA1/q/5-f) ) Analisi Ambientale ( Vincolistica )**

Dal collegamento SIBA ( Servizio Informativo beni e ambiti paesaggistici ) della regione Lombardia emerge la seguente vincolistica :

*L'area è soggetta a vincolo paesistico D. Lgs 42/04;*

Dal collegamento Geoportale ( Sit – Gis ) della Provincia di Brescia emerge la seguente vincolistica :

*L'area è soggetta a vincolo idrogeologico*

**Lotto D // BA1/q/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

Dal collegamento Geoportale ( Sit - Gis ) della Provincia di Brescia emerge la seguente vincolistica derivante dal sistema delle infrastrutture :

Nessun elemento di rilievo.

**Lotto D // BA1/q/5-h) Analisi Ambientale ( Fattibilità Geologica )**

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico si deduce che :
- il lotto in località Pendes appartiene alla Classe di Fattibilità 4°: *con gravi limitazioni*,
- il lotto in località Thaer in Classe di Fattibilità 3° *con consistenti limitazioni*.

**Lotto D // BA1/q/6) Certificazione Energetica**

Terreni, questione non attinente.

**Lotto D // BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

L'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti avverti per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

*Ai fini della presente il Certificato Urbanistico viene sostituito dall'attenta analisi urbanistica condotta sulla scorta del dettami del vigente P.G.T., precisando che all'atto dell'assegnazione dovrà essere conseguito il certificato aggiornato alle eventuali sopravvenute nuove indicazioni urbanistiche.*

**Lotto D // BB) Identificazione Progressiva del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :**

**Lotto D // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Vedasi storia catastale dall'impianto meccanografico del 02/01/1989, nonché la cronistoria contenuta nella relazione ventennale di cui alla presente esecuzione, particolarmente dettagliata, anche per la parte catastale.

Si faccia dunque riferimento alle segnalazioni catastali di cui al paragrafo relativo alla conformità catastale e quelle evidenziate nella citata ventennale.

**Lotto D // BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore**

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di pignoramento trascritto il 04/08/2016 ai nn° 4203/3157, a sua volta

conseguente la sentenza n° 759/15 emessa in data 06/03/2015 dal Tribunale di Brescia ... omissis.... per ragioni di privacy.

In tale atto gli immobili sono chiaramente identificati e coerenti con il catasto, vedasi i paragrafi relativi alla conformità catastale.

**Lotto D // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

**Lotto D // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti**

Il pignoramento in questione.

**Lotto D // BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Nessuna

**Lotto D // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Nessuna.

**Lotto D // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**

La già citata variazione culturale a bosco, con reddito inferiore, pertanto situazione non invalidante gli atti, riferimento circolare n° 2/2014 dell'Agenzia delle Entrate in attuazione al D. Lgs. 78/10.

**Lotto D // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.**

Valutare l'eventuale variazione colturale di cui al paragrafo precedente, anche sentito il pubblico rogante, all'esito dell'esecuzione.

**Lotto D // C) Stato di Possesso**

**Lotto D // C/1) Stato Libero o di Occupazione**

E' già stato relazione che trattasi di terreni incolti, quindi abbandonati, pertanto non occupati.

**Lotto D // C/2-a) Titolo di Occupazione**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento )**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // C/2-d) Congruità del Canone**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // C/3) Valore locativo del Bene/i**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza**

**titolo**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di**

**natura condominiale**

Terreni situazione non attinente.

**Lotto D // D/1-a) Di qualsiasi natura**

Vincolo urbanistico per costruzione in zona agricola, a favore di un terzo committente, a carico del mappale 568, vedasi relazione notarile ventennale, plico relativo ai terreni rurali in Lozio.

**Lotto D // D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione )**

**esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili .

**Lotto D // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura**

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili .

**Lotto D // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

**Lotto D // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :**

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

**Lotto D // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto D // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto D // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Vedasi Lott...D/1-e/5).

Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/23;

Vincolo Ambientale ex Galasso.

**Lotto D // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**Lotto D // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o**

**amministrativi**

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l’edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Lozio.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico si deduce che :
- il lotto in località Pendes appartiene alla Classe di Fattibilità 4°: *con gravi limitazioni*, invece il lotto in località Thaer in Classe di Fattibilità 3° *con consistenti limitazioni*.

- Entrambe appartengono alla Classe di sensibilità paesistica : 4° *Molto Elevata*.

- Appartengono alla zona a rischio è tutela idrogeologica.

- Appartengono alla zona tutelata dal Beni Ambientali in quanto BOSCO.

- Il lotto in Località Pendes appartiene alla zona sismica Z1a caratterizzata da movimenti franosi attivi, invece il lotto in Località Thaer appartiene alla zona sismica Z4c caratterizzata da morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

- Zona sismica 4°, riclassificata in zona 3° dalla D.G.R. Lombardia n° XI/2129 del 11/07/2014 s.m.i. .

**Lotto D // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.**

Caso non rinvenuto.

**Lotto D // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Caso non rinvenuto.

**Lotto D // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici**

Nessuna occupazione.

**Lotto D // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione**

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili.

**Lotto D // D/2) Amministrazione Condominiale**

Situazione non attinente

**Lotto D // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

**Lotto D // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa**

**portiere, lastrico solare e simili )**

Situazione non attinente

**Lotto D // D/2-c) Vincoli di destinazione**

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili vincoli.

**Lotto D // D/2-d) Limitazione all'utilizzo**

Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

**Lotto D // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali**

**ordinarie**

Situazione non attinente.

**Lotto D // D/3-b) Spese Fisse**

Situazione non attinente.

**Lotto D // D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

Situazione non attinente.

**Lotto D // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute**

**nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

Situazione non attinente.

**Lotto D // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Situazione non attinente.

**Lotto D // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**

Non sono risultare trascritte simili cause.

**Lotto D // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

**Lotto D // E/a) Verifica Urbanistica / Autorizzativa dell'immobile**

Situazione non attinente.

**Lotto D // E/a-1) Verifica conformità edilizia a seguito suddetti titoli**

Situazione non attinente.

**Lotto D // E/a-2) Agibilità**

Situazione non attinente.

**Lotto D // E/b) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica " .

La verifica urbanistica è stata effettuata .... Omissis ...

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona interessata dal sedime dell'attuale fabbricato ricade in zona E2 – " Aree Agricola prevalentemente Boscata " , disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A.

*Nella fattispecie l'edificazione è consentita esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art. 59 e successivi della L.R. 12/05, per quanto possibile stente il vincolo ambientale di inedificabilità per le zone a bosco e comunque in riferimento alla Classe 4° del PAI assoggettata a gravi limitazioni edificatorie.*

*Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica "; che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Lozio, link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.*

**Lotto D // E/c) Ulteriori pendenze urbanistiche**

Non sono state riscontrate pendenze urbanistiche.

**VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)**

**Lotto D // G) Valore del Beni**

**Lotto D // G-1) Premesse Introduttive**

**Lotto D // G-1/a) Congetture esterne** In linea generale, nel territorio valligiano / montano, caratterizzante i luoghi rurali della Vallecamonica, così anche quello della valle di Lozio, il mercato dei terreni agricoli è particolarmente fermo, non tanto per le vicende dell'attuale crisi del settore immobiliare, ma soprattutto in quanto è altrettanto esigua l'attività agricola.

Infatti le compravendite dei terreni rurali è limitata a situazioni speculative : i classici terreni contermini a zone già edificate che potrebbero divenire costruibili, o terreni acquisiti per questioni civilistiche ( distanze, servitù ecc. ), oppure acquisiti per questioni familiari o di affetto.

Pertanto congetture ( nel senso di prezzi comparabili viziati ) che vanno ben oltre la definizione di Valore di Mercato, che vuole la totale libertà di acquisire e vendere, senza vincoli, obblighi o costruzione di alcun genere.

**Lotto D // G-1/b) Congetture interne** Oltre a quanto sopra i terreni in valutazione sono piuttosto scoscesi, soprattutto quelli in località Pendes che di fatto costituiscono la scarpata del sottostante torrente. Si trovano comunque stato di abbandono e ciò ha comportato la nascita di un bosco, che ai sensi dell'attuale legge regionale ambientale comporta gravi limitazioni edificatorie anche all'imprenditore agricolo specializzato. Infatti su tali superfici vige il vincolo di inedificabilità e soprattutto l'impossibilità di sostituire la superficie boscata con situazioni diversamente coltivate, a meno di ingenti costi di compensazione con anche i rispettivi ingenti adempimenti burocratici.

**Lotto D // G-2) Metodologia Estimativa**

Per le suddette ragioni si ritiene attribuibile, anche in quanto giustificabile, il valore medio agricolo, V.A.M., riferiti all'anno 2016,

valevoli per nel 2017, dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, i cui valori medi agricoli sono deducibili dall'allegata tabella.

**Lotto D // G-3) Corteggi**

Da questa tabella - allegata nel plico denominato " Schemi - Calcoli - Tabelle excel® " - si deduce che il Comune di Lozio rientra nella regione agraria n° 2; i terreni, come di fatto sono Bosco Ceduo o Misto pertanto con un valore unitario medio agricolo pari a € 1,10. Dalla documentazione del catasto ai suddetti terreni viene attribuita

una superficie catastale pari a :

Lotto D/1 mq. 6.160

Lotto D/2 mq. 3.210

Il valore medio agricolo è dunque pari a :

Lotto D/1 mq. 6.160 x € 1,10 = € 6.776,00 arrotondati per eccesso ad **€ 7.000,00**;

Lotto D/2 mq. 3.210 x € 1,10 = € 3.531,00, arrotondato per eccesso ad **€ 4.000,00**.

<<<<<< ----- Fine Lotto D ----- >>>>>>

**GG) RIEPILOGO VALUTATIVO**

Lotto A/1 Valore di Mercato **€ 106.500,00**

Lotto A/2 Valore di Mercato **€ 36.000,00**

Lotto A/3 Valore di Mercato **€ 16.000,00**

Totale lotti A quota 1/1 € 317.000,00

Totale lotti A quota ½ € 158.500,00

Al lordo dei deprezzamenti di Due Diligence € 332.000,00

Lotto B/1 Valore di Mercato **€ 136.000,00**

Lotto B/2 Valore di Mercato **€ 71.000,00**

Lotto B/3 Valore di Mercato **€ 27.000,00**

Lotto B/4 Valore di Mercato **€ 5.000,00**

Totale lotti B € 239.000,00

Al lordo dei deprezzamenti di Due Diligence € 251.000,00

Lotto C/1 Valore di Mercato **€ 9.000,00**

Lotto C/2 Valore di Mercato **€ 11.000,00**

Lotto C/3 Valore di Mercato **€ 15.000,00**

Lotto C/4 Valore di Mercato **€ 15.000,00**

Lotto C/5 Valore di Mercato **€ 15.000,00**

Totale lotti C € 65.000,00

Al lordo dei deprezzamenti di Due Diligence € 80.000,00

Lotto D/1 Valore di Mercato **€ 7.000,00**

Lotto D/2 Valore di Mercato **€ 4.000,00**

Totale lotti D € 11.000,00

## **H) CONCLUSIONI**

Oggi 15/05/2016 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.

**H/1) DICHIARAZIONI**

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard

valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA**:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

- Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

### **H/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

Vedi allegato in calce, parte integrante della presente.

### **H/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

Vedi allegato in calce, parte integrante della presente.

Geom. ALESSANDRO BOTTICCHIO  
Albo Geom. e G.L. Sic.  
n° 3788



**H/4) Elenco ALLEGATI:**

- Plico H/2 – H/3.
- SCHEMI - CALCOLI - TABELLE Excel® n° 30 fogli.
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esine Foto da n° 1 a n° 19 distribuite su n° 10 fogli.

Lozio Foto da n° 20 a n° 48 distribuite su n° 15 fogli.

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE n° 67 fogli.
- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZAZIONI

➤ Esine n° 60 fogli.

➤ Lozio n° 64 fogli.

- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Esine n° 6 fogli.

Lozio n° 21 fogli.

- VENTENNALE AGGIORNAMENTI n° 25 fogli.

➤ DOCUMENTI OCCUPAZIONE n° 8 fogli.

➤ VISURA CAMERALE n° 4 fogli.

➤ CORRISPONDENZA C.T.U.

**VERBALE DI DEPOSITO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Geom. ALENDRO BOTTICCHIO, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 3788, nonché all'albo dei C.T.U. tenuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, n° 94 VII Cat. Dal 03/07/91, con studio professionale a Ossimo in Via

Fontanelle n° 15/b; sottoscrivendo telematicamente la qui unità perizia di stima, composta da n° 177 pagine compresa quella per verbale di asseverazione, oltre agli allegati sopra descritti, consapevole sull'importanza del giuramento a tutti gli effetti Civili e Penali : " Giura di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità *ante* Processo Civile Telematico.

Geom. ALEANDRO BOTTICCHIO  
Albo Geom. e G.L. Bre  
n° 3788



**STADANRD DI QUALIFICAZIONE  
TECNICO VALUTATORE**

**Coperture Assicurative**



Marchi registrati ®



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati

- **Per l'attività di Due Diligence** : Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri : Estimo ed attività peritale : Due Diligence Specifica P15;
- **Per l'attività di Estimativa** : Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri : Estimo ed attività peritale : Valutazione Immobiliare Specifica P01;

- **Standard di Valutazione internazionali** :
- Standard internazionali di valutazione 2016 (I.V.S.);



- Codice delle Valutazioni immobiliari ( Tecnoborsa ) 4° ediz.;

- **Best practice** : Intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione ecc.

- **Per le valutazioni a garanzia creditizia** L.G.A. 2015

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ABI

14 dicembre 2015

- **Ente Autoritario di certificazione Internazionale**



Iscritto dal 01/12/2015 al n° REV-IT/CNGeGL/2020/ 11



Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

- **Associazione a valorizzazione dell'attività estimativa**

Tessera n° 1956 del 2017



ASSOCIAZIONE  
**GEO.VAL.ESPERTI**  
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

# CERTIFICATE OF RECOGNITION



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)

and

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)



certify that the person named below, having met all the requirements, is admitted to use the title of *Recognised European Valuer* and the designatory letters *REV*

## Aleandro Bottichio REV



### RECOGNISED EUROPEAN VALUER



Certificate Registration Number: REV-IT/CNGeGL/2020/11  
Issued on: 01/12/2015  
Valid until: 30/11/2020



**Krzysztof Grzesik**  
Chairman

**Maurizio Savoncelli**  
President



Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati  
Piazza Colonna 361 . 00187 Rome . Italy .

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

- **Consulente Tecnico D'ufficio (C.T.U. ) Tribunale Civile di Brescia**

dal 1991 Categoria VII<sup>a</sup> Geometri n° 94

- **Esperto Valutatore del Giudice delle Esecuzioni di Brescia**



**Tribunale di Brescia**

Ministero della Giustizia

- **Consulente Tecnico di Parte (C.T.P. ) nelle questioni civili**

In ausilio dell'Avvocato civile



Marchi registrati ®

a) Rc Professionale danni civile n° 744815 (16)



HCC

Per il Tramite Broker

polizzamigliore.it

b) Multigaranzia Studio Professionale  
estesa a perdita documenti e ricostruzione  
archivi



TOKIO MARINE  
HCC

c) Mutua assistenza, convenzione con  
Cassa Geometri  
Polizza Long Team Care (LTC)

Postevita  
Gruppo Assicurativo Postevita

d) Assistenza infortuni polizza cumulativa infortuni realizzata per

UBI Banca di Valle Camonica

da CATTOLICA


**Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)**  
 Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)  

**Geom. ALEANDRO BOTTICCHIO**  
 Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)  
 Albo Geom. BS 3788 - C.E. BTP/LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988  
<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>



# CURRICULUM VITAE

**Abstract : Valutatore Immobiliare Indipendente.**  
**Consulente del Giudice Civile**  
**Esperto del Giudice delle Esecuzioni**


 Titolo :

**Geometra**

Nome e Cognome :

**ALEANDRO BOTTICCHIO**



Luogo e data di nascita :

**Ossimo (BS) il 07/06/1968**

Posta Elettronica :

[bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)  
[aleandro.bottichio@gmail.com](mailto:aleandro.bottichio@gmail.com)

Posta Certificata :

[aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)

Studio Professionale :

**25050 Ossimo (BS) Via Fontanelle 15/B**


 Telefono :  
 Cellulare :  
 Autotelefono :

**039 - 0364 / 31 05 91**  
**039 - 335 / 81 45 294**  
**039 - 377 / 94 85 345**

Sito : [\*\*https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/home\*\*](https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/home)

Codice Fiscale : **BTT LDR 68H07 G 179D** Partita I.V.A. : **01623500988**

Firmato Da: BOTTICCHIO ALEANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.C.A. 3 Serial#: 7f6fc6ebb6f059b243e80db69e4dc4715

**CARRIERA in campo Valutazioni Immobiliari - consulenze in ambito Civile – Processuale e per l'avvocato - C.T.P. / C.T.U.**

- 1991 : **Iscrizione all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di BRESCIA n° 97**
- 1991 : **Inizio Incarichi da Avvocati quale C.T.P.**
- 1995 : **Inizio Incarichi di C.T.U. Civile**
- 2000 : **Inizio Incarichi Esperto dei Giudice delle Esecuzioni**
- 2012 : **Inizio Percorso Formativo Standard Internazionali di Valutazione I.V.S.**
- 2013 : **Adozione I.V.S. e Standard di Qualità C.N.G. – Sezione Estimo**
- 2014 : **Membro Commissione C.T.U. Collegio Geometri Brescia**
- 2014 : **Membro Estimo e Valutatori Collegio Geometri Brescia**
- 2015 : **Certificazione Europea di Valutatore REV- TEGOVA**
- 2015 : **Membro GEOVAL Esperti Valutatori**
- 2016 : **Corsi e Pubblicazioni**
- 2017 : **in preparazioni corsi e pubblicazioni**



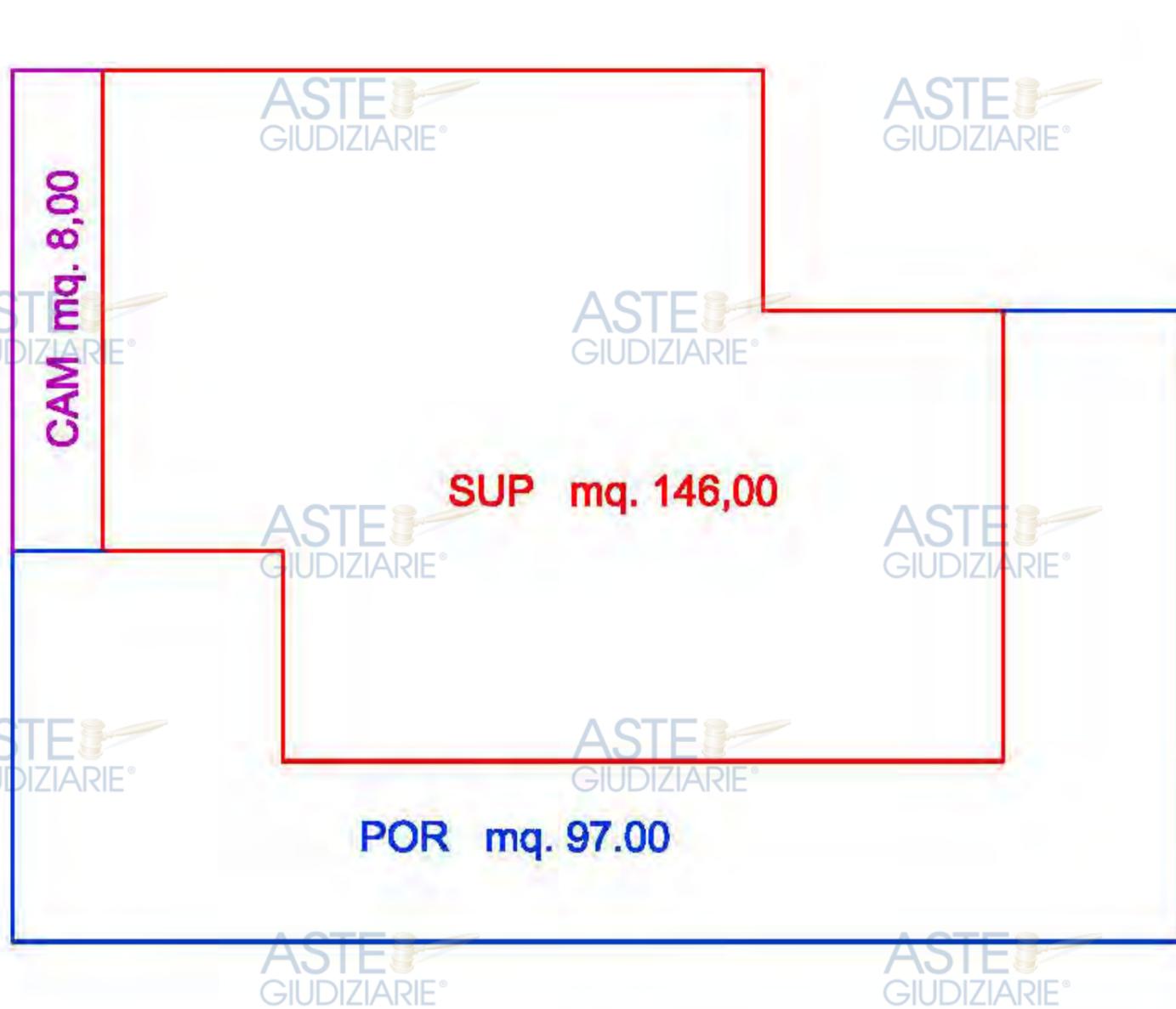


. SCHEMI - CALCOLI

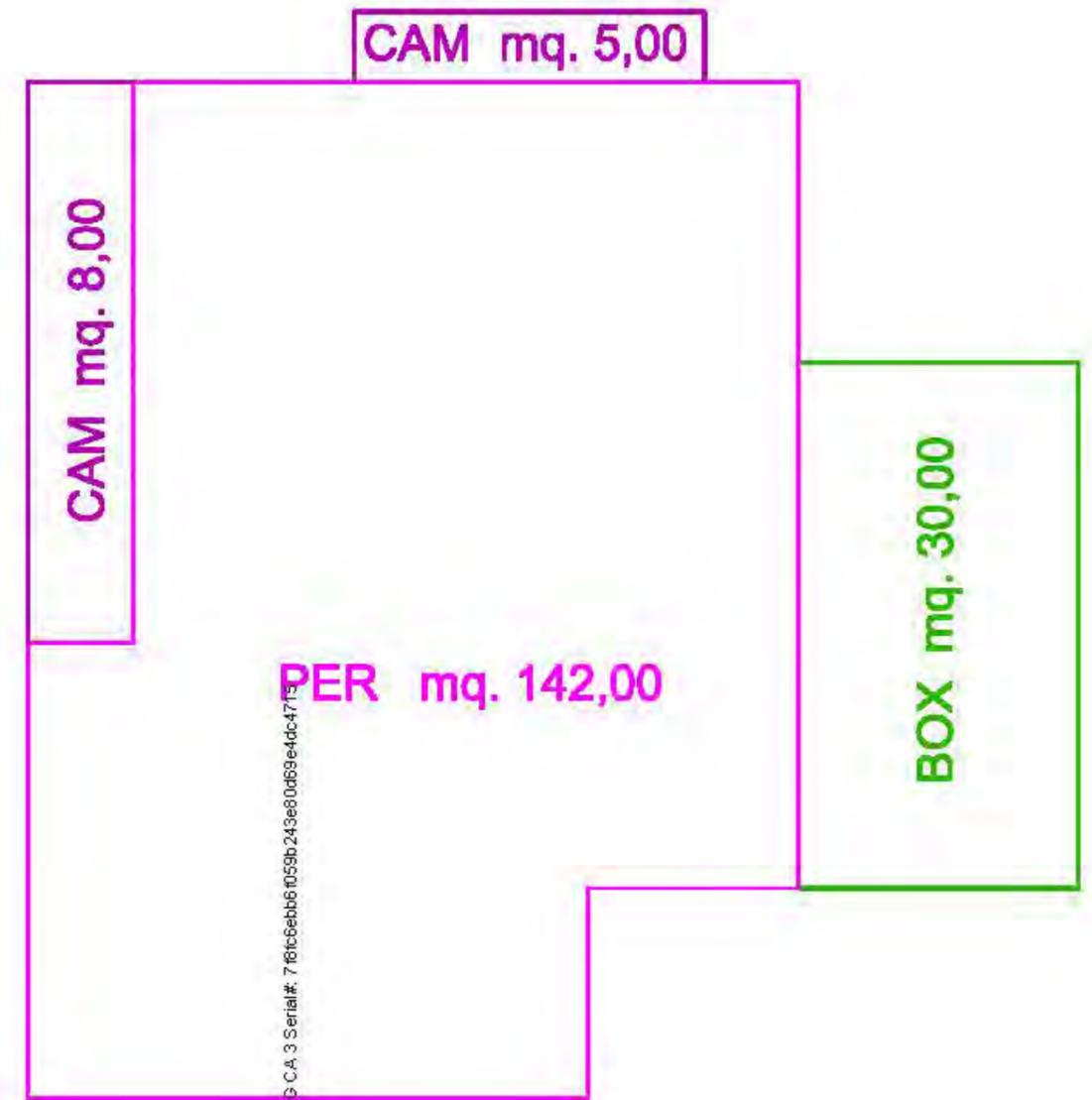
- Tabelle excel ® .







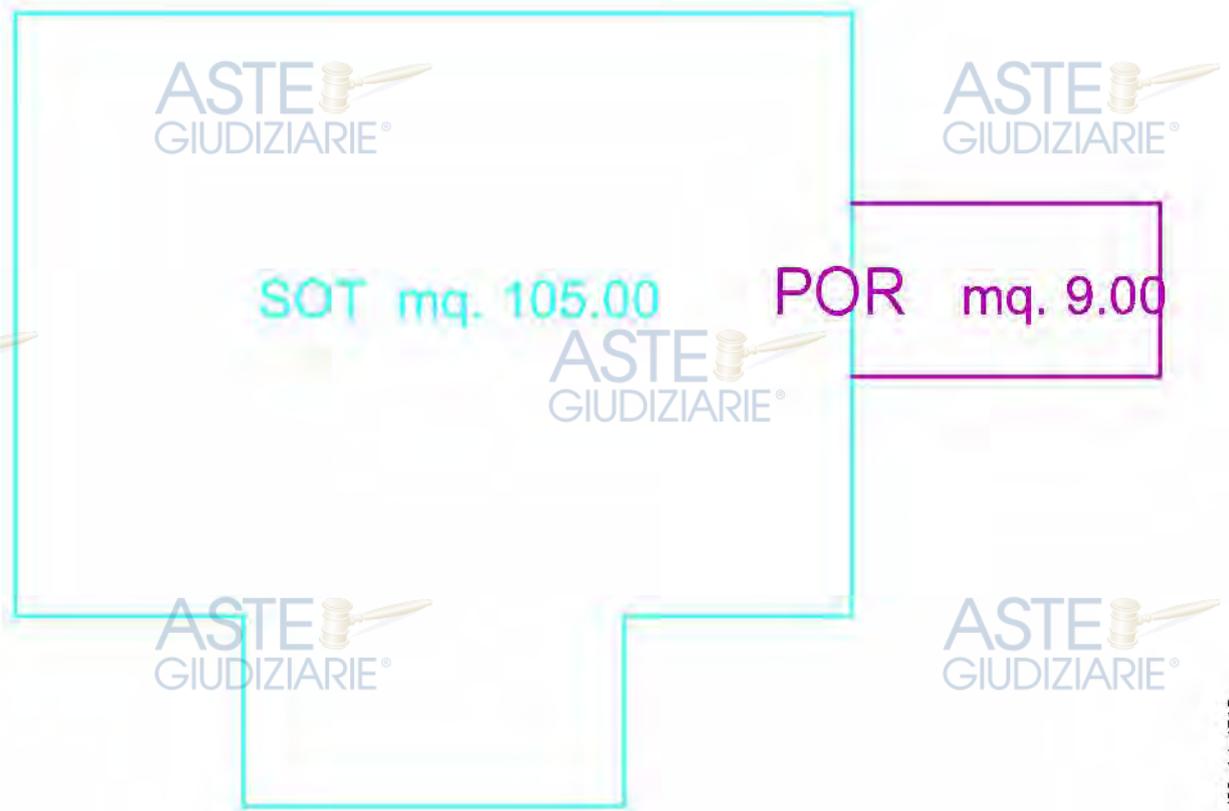
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Interrato

Firmato Dal: BOTTICCHIO ALE ANDRO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. N.G.C.A. 3 Serial#: 7161c6eb1b1059b243e80d69e4dc4715





Pianta Piano Sottotetto

**Esine - Via Chiosi n° 19 - Mappale 6150/11 - Lotto A/3**



### **Pianta Piano Interrato**

Firmato Da: BOTTICCHIO ALE ANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.C.C.A.3 Serial#: 7f6fc6ebbbbf059b243e80db9e4dc4715

Lozio - Via Zanardelli n° 4/a / Via Golo n° 2

Mappale 1655 sub. 24 - Lotto B/1



Torale BAL mq. 21.00

**Pianta Piano Terzo**



**Pianta Piano Soppalco**

Lozio - Via Zanardelli n° 4/a / Via Golo n° 2

Mappale 1655 sub. 4 - Lotto B/2



Torale BAL mq. 13.20

### Pianta Piano Secondo

Firmato Da: BOTTICCHIO ALE ANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.C.A. 3 Serial#: 7f6fc6ebbb6f059b243e80d0b9e4dc4715

Lozio - Via Zanardelli n° 4/a / Via Golo n° 2

Mappale 1655 sub. 26 - Lotto B/3



Pianta Piano Terra

Lozio - Via Zanardelli n° 4/a / Via Golo n° 2

Mappale 3472 sub. 2 - Lotto B/4



Pianta Piano Interrato

Lozio - Via A. Zanardelli n° scn / Via Monte Feit n° 29

Mappale 3853 sub. 1 - Lotto C/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CAM mq. 14.50**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**POR mq. 19.00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Pianta Piano Terra**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

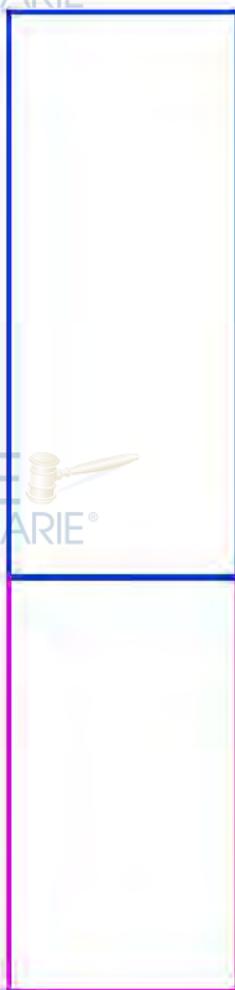
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lozio - Via A. Zanardelli n° scn / Via Monte Feit n° 29

Mappale 3853 sub. 13 - Lotto C/2



**POR** mq. 22.50

**CAM** mq. 16.50

**Pianta Piano 1° Interrato**

Lozio - Via A. Zanardelli n° scn / Via Monte Feit n° 29

Mappale 3853 sub. 18 - Lotto C/3

Mappale 3853 sub. 19 - Lotto C/4

Mappale 3853 sub. 20 - Lotto C/5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano 2° Interrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® M.C.A. ESINE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TABELLA CONSISTENZA SUBJET**

Stima ( M.C.A.)

Immabile in Esine Via Chiosi n° 19 - Lotto A/1 - mappale 6150 sub. 7 + sub. 2

Tipologia di Superficie	Acronimo	Supl. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Principale	SUP	146,00	1	146,00
Superficie Pertinenziale	PER	142,00	0,5	71,00
Superficie Portico	POR	97,00	0,35	33,95
Superficie Balconi	BAL	-	0,25	-
Area Esterna ( Camminamenti )	CAM	21,00	0,15	3,15
Superficie Autorimessa	BOX	30,00	0,35	10,50
Sottotetto non residenziale	SOT	-	0,15	-
Totale				264,60

DATA ( DAT ) mesi 0

Servizi (SER) 4 e/o lavanderie

Libello Piano (LIV) T

Posizione (POS) 0 pregio posizione ecc

Vista Lago (PAN) 0 vista monti, panorama ecc

Climatizzatore (CLI) 0

**TABELLA DATI IMMOBILIARI**

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	SUBJET
Prezzo Totale	€ 177.000,00	€ 185.000,00	€ 115.000,00	
Provenienza dato	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare	
Localizzazione / Complesso	Via Faede n° 24	Via Leutelmonte n° 37	Via IV Novembre	Via Chiosi 19
				
Periodo costruttivo (ETA')	1997	1992	2001	1977
Livello di Piano (LIV)	T	R	1	T
Superficie principale (SUP)	160,00	150,00	70,00	146,00
Superficie pertinenziale (PER)	0,00	35,00	25,00	71,00
Superficie Portico (POR)	50,00	0,00	0,00	33,95
Superficie Balconi (BAL)	0,00	38,00	17,00	0,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	55,00	0,00	0,00	3,15
Superficie Autoriemssa (BOX)	36,00	36,00	36,00	10,50
Superficie Sottotetto (SOT)	75,00	0,00	0,00	0,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00

Stato di Manutenzione (STM) e/o Vetusta in relazione all'Età	2	3	1	4
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni (FUI) 1 = Minimo 2 = Medio 3 = Massimo	0	0	0	0
Climatizzatore (CLI) 0 = Assente 1 = Presente	0	0	0	0
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	1	2	1	4
Posizione (POS)	0	0	0	0
Vista Lago (PAN)	0	0	0	0

**Determinazione dei prezzi marginali**

**Prezzo Marginale ETA'** : in riferimento al normale deprezzamento ( t / n ) Vita trascorsa / Vita Utile

i(ETA') = 2% In relazione ad 1/4 del prezzo

p(DAT) comparabile (A)	€	44.250,00	€	885,00	(PRZ) / 4 x ( i )
p(DAT) comparabile (B)	€	46.250,00	€	925,00	(PRZ) / 4 x ( i )
p(DAT) comparabile (C)	€	28.750,00	€	575,00	(PRZ) / 4 x ( i )

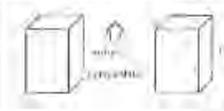
**Prezzo Marginale Livello Piano :** i = 5%

$p(LIV) = (PRZ) * (i)$   
 $p(LIV) = (PRZ) * (i) / (1 + i)$

Senza ascensore mettere davanti (-)  
 Con Ascensore mettere davanti (+)

Subjet P.		T				
Prezzo Marginale A	P.	T	-€	177.000,00	medesimo livello	€ -
Prezzo Marginale B	P.	R	-€	185.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * (i)$	-€ 9.250,00
Prezzo Marginale C	P.	1	-€	115.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * (i)$	-€ 5.750,00

**FORMULA**

EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
	
$\frac{PRZ}{4} \times i$	$\frac{PRZ}{4} \times i$

Attenzione: il prezzo di mercato deve essere corretto con l'aggiunta o sottrazione del livello piano.

**Prezzo Marginale Servizio Igienico**  $p(SER) = PRZ(SER) \times (1 - (Vi / Vu))$

Da Computo metrico € 10.000,00 Vita Utile 20 Vita intermedia 5 € 7.500,00

Prezzo Marginale climatizzatore (CLI)  $p(\text{CLI}) = \text{PRZ}(\text{CLI}) \times (1 - (V_i / V_u))$

Da Computo metrico €  Vita Utile  Vita intermedia  €

Prezzo Marginale Stato Manutenzione in rapporto all'Età € 5.000,00



### Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	160,00	1,00	160	150,00	1,00	150	70,00	1,00	70
Superficie Pertinenziale (PER)	0,00	0,50	0	35,00	0,50	17,5	25,00	0,50	12,5
Superficie Portico (POR)	50,00	0,35	17,5	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	0,00	0,25	0	38,00	0,25	9,5	17,00	0,25	4,25
Area Esterna Camm.ti (CAM)	55,00	0,15	8,25	0,00	0,15	0	0,00	0,15	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	36,00	0,35	12,6	36,00	0,35	12,6	36,00	0,35	12,6
Superficie Sottotetto (SOT)	75,00	0,15	11,25	0,00	0,15	0	0,00	0,15	0
Sup. Totale Ragg.			209,60			189,6			99,35

### Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 844,47	€ 975,74	€ 1.157,52	€ <b>844,47</b>
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 422,23	€ 487,87	€ 578,76	€ <b>422,23</b>
Superficie Portico (POR)	€ 295,56	€ 341,51	€ 405,13	€ <b>295,56</b>
Superficie Balconi (BAL)	€ 211,12	€ 243,93	€ 289,38	€ <b>211,12</b>
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 126,67	€ 146,36	€ 173,63	€ <b>126,67</b>
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 295,56	€ 341,51	€ 405,13	€ <b>295,56</b>
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 126,67	€ 146,36	€ 173,63	€ <b>126,67</b>

**TABELLA DI VALUTAZIONE ( Aggiustamenti )**

Prezzo Totale	€	177.000,00	€	185.000,00	€	115.000,00				
Data DAT		1977	1997	-17700	1977	1992	-13875	1977	2001	-13800
Livello Piano LIV		0	0	0	0	0,5	-4625	0	1	-5750
Superficie principale (SUP)		146,00	160,00	-11822,52	146,00	150,00	-8377,86	146,00	70,00	64179,39
Superficie Pertinenziale (PER)		71,00	0,00	29978,53	71,00	17,50	22589,46	71,00	12,50	24700,62
Superficie Portico (POR)		33,95	17,50	4862,01	33,95	0,00	10034,36	33,95	0,00	10034,36
Superficie Balconi (BAL)		0,00	0,00	0,00	0,00	9,50	-2005,61	0,00	4,25	-897,24
Area Esterna Camm.ti (CAM)		3,15	8,25	-646,02	3,15	0,00	399,01	3,15	0,00	399,01
Superficie Autoriemssa (BOX)		10,50	12,60	-620,68	10,50	12,60	-620,68	10,50	12,60	-620,68
Superficie Sottotetto (SOT)		0,00	11,25	-1425,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio Igienico (SER)		4	1	22500,00	4	2	15000,00	4	1	22500,00
Climatizzatore (CLI)		0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Stato Manutenzione (STM)		4	2	10000,00	4	3	5000,00	4	1	15000,00
<b>Prezzi Aggiustati</b>	<b>€</b>	<b>212.126,29</b>	<b>€</b>	<b>213.518,68</b>	<b>€</b>	<b>230.745,46</b>				

Prezzi Aggiustati	€	212.126,29	€	213.518,68	€	230.745,46
-------------------	---	------------	---	------------	---	------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta  $d\% = (\max - \min) / \min$  .... non superiore al 5 - 10 %

Max	€	230.745,46	Min	€	212.126,29	d%	8,78%
-----	---	------------	-----	---	------------	----	-------

Valore Media fra i tre	€	218.796,81
------------------------	---	------------

264,60	Al mq.	€	826,8965
--------	--------	---	----------



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

Firmato Da: BOTTICCHIO ALE ANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f8fc6ebb6f059b243e80d69e4dc4715

**TABELLA CONSISTENZA SUBJET**

Stima ( M.C.A.)

Immabile in Via Zanardelli n° 4/a - Via Golo n° 2 ( Lotto A/1 ) mappale 1655 / 24

Tipologia di Superficie	Acronimo	Supl. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Principale	SUP	95,30	1	95,30
Superficie Pertinenziale	PER	-	0,5	-
Superficie Portico	POR	-	0,35	-
Superficie Balconi	BAL	21,00	0,25	5,25
Area Esterna ( Camminamenti )	CAM	-	0,25	-
Superficie Autorimessa	BOX	-	0,35	-
Sottotetto non residenziale	SOT	36,50	0,6	21,90
Totale				122,45

DATA ( DAT ) mesi 0

Servizi (SER) 1 e/o lavanderie

Libello Piano (LIV) T

Posizione (POS) 0 pregio posizione ecc

Vista Lago (PAN) 0 vista monti, panorama ecc

Climatizzatore (CLI) 0

**TABELLA DATI IMMOBILIARI**

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	SUBJET
Prezzo Totale	€ 158.000,00	€ 87.000,00	€ 67.000,00	
Provenienza dato	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare	
Localizzazione / Complesso	Viale dei Castagni	Via A. Diaz	Viale dei Castagni	Via Zanardelli
				
Periodo costruttivo (ETA')	2010	2009	2010	2009
Livello di Piano (LIV)	0	1	2	1
Superficie principale (SUP)	90,00	55,00	30,00	95,30
Superficie pertinenziale (PER)	45,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	4,00	7,00	4,00	5,25
Area Esterna Camm.ti (CAM)	160,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	18,00	18,00	18,00	0,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	15,00	0,00	21,90
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00

Stato di Manutenzione (STM) e/o Vetusta in relazione all'Età	0	0	0	0
Funzionalità e distribuzione degli sp interni (FUI) 1 = Minimo 2 = Medio 3 = Massimo	0	0	0	0
Climatizzatore (CLI) 0 = Assente 1 = Presente	0	0	0	0
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	1	1	1	1
Posizione (POS)	0	0	0	0
Vista Lago (PAN)	0	0	0	0

**Determinazione dei prezzi marginali**

**Prezzo Marginale ETA'** : in riferimento al normale deprezzamento  $(t/n)$  Vita trascorsa / Vita Utile

$i(ETA') =$  2% In relazione ad 1/4 del prezzo

p(DAT) comparabile (A)	€	39.500,00	€	790,00	$(PRZ) / 4 \times (i)$
p(DAT) comparabile (B)	€	21.750,00	€	435,00	$(PRZ) / 4 \times (i)$
p(DAT) comparabile (C)	€	16.750,00	€	335,00	$(PRZ) / 4 \times (i)$

**Prezzo Marginale Livello Piano :**  $i =$  5%

$p(LIV) = (PRZ) * (i)$   
 $p(LIV) = (PRZ) * (i) / (1 + i)$

Subjet P. 1

Senza ascensore mettere davanti (-)  
 Con Ascensore mettere davanti (+)

		FORMULA	
		EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
Prezzo Marginale A	P. T	-€ 158.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * (i) / (1 + i)$ -€ 7.523,81
Prezzo Marginale B	P. 1	-€ 87.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * (i) / (1 + i)$ -€ 4.142,86
Prezzo Marginale C	P. 2	-€ 67.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * (i) / (1 + i)$ -€ 3.190,48

**Prezzo Marginale Servizio Igienico**  $p(SER) = PRZ(SER) \times (1 - (Vi / Vu))$

Da Computo metrico € - Vita Utile 0 Vita intermedia 0 € -

Prezzo Marginale climatizzatore (CLI)  $p(\text{CLI}) = \text{PRZ}(\text{CLI}) \times (1 - (V_i / V_u))$

Da Computo metrico €  Vita Utile  Vita intermedia  €

Prezzo Marginale Stato Manutenzione in rapporto all'Età €



### Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	90,00	1,00	90	55,00	1,00	55	30,00	1,00	30
Superficie Pertinenziale (PER)	45,00	0,50	22,5	0,00	0,50	0	0,00	0,50	0
Superficie Portico (POR)	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	4,00	0,25	1	7,00	0,25	1,75	4,00	0,25	1
Area Esterna Camm.ti (CAM)	160,00	0,25	40	0,00	0,25	0	0,00	0,25	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	18,00	0,35	6,3	18,00	0,35	6,3	18,00	0,35	6,3
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,60	0	15,00	0,60	9	0,00	0,60	0
Sup. Totale Ragg.			159,80			72,05			37,3

### Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 988,74	€ 1.207,49	€ 1.796,25	€ <b>988,74</b>
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 494,37	€ 603,75	€ 898,12	€ <b>494,37</b>
Superficie Portico (POR)	€ 346,06	€ 422,62	€ 628,69	€ <b>346,06</b>
Superficie Balconi (BAL)	€ 247,18	€ 301,87	€ 449,06	€ <b>247,18</b>
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 247,18	€ 301,87	€ 449,06	€ <b>247,18</b>
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 346,06	€ 422,62	€ 628,69	€ <b>346,06</b>
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 593,24	€ 724,50	€ 1.077,75	€ <b>593,24</b>

### TABELLA DI VALUTAZIONE ( Aggiustamenti )

Prezzo Totale	€	158.000,00	€	87.000,00	€	67.000,00			
Data DAT	2009	2010	-790	2009	2009	0	2009	2010	-335
Livello Piano LIV	1	0	-7523,81	1	1	0	1	2	3190,476
Superficie principale (SUP)	95,30	90,00	5240,30	95,30	55,00	39846,06	95,30	30,00	64564,46
Superficie Pertinenziale (PER)	0,00	22,50	-11123,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	5,25	1,00	1050,53	5,25	1,75	865,14	5,25	1,00	1050,53
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	40,00	-9887,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	0,00	6,30	-2180,16	0,00	6,30	-2180,16	0,00	6,30	-2180,16
Superficie Sottotetto (SOT)	21,90	0,00	12991,99	21,90	9,00	7652,82	21,90	0,00	12991,99
Servizio Igienico (SER)	1	1	0,00	1	1	0,00	1	1	0,00
Climatizzatore (CLI)	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Stato Manutenzione (STM)	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
<b>Prezzi Aggiustati</b>	<b>€</b>	<b>145.778,21</b>	<b>€</b>	<b>133.183,85</b>	<b>€</b>	<b>146.282,29</b>			

Prezzi Aggiustati	€ 145.778,21	€ 133.183,85	€ 146.282,29
-------------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta  $d\% = (\max - \min) / \min$  .... non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 146.282,29	Min	€ 133.183,85	d%	9,83%
-----	--------------	-----	--------------	----	-------

Valore Media fra i tre	€ 141.748,12
------------------------	--------------

122,45	Al mq.	€ 1.157,6000
--------	--------	--------------



Immobili in Comune di Esine Via Chiosi n° 19



Foto n° 1 ( Facciata Nord / Est – Ingresso )



Foto n° 2 ( Facciata Nord )



Foto n° 3 ( Facciata Est ) Scivolo di Accesso alle Autorimesse P. Int.



Foto n° 4 ( Facciata Ovest )



Foto n° 5 ( Facciata Sud )

**APPARTAMENTO Piano Terra 6150/7**

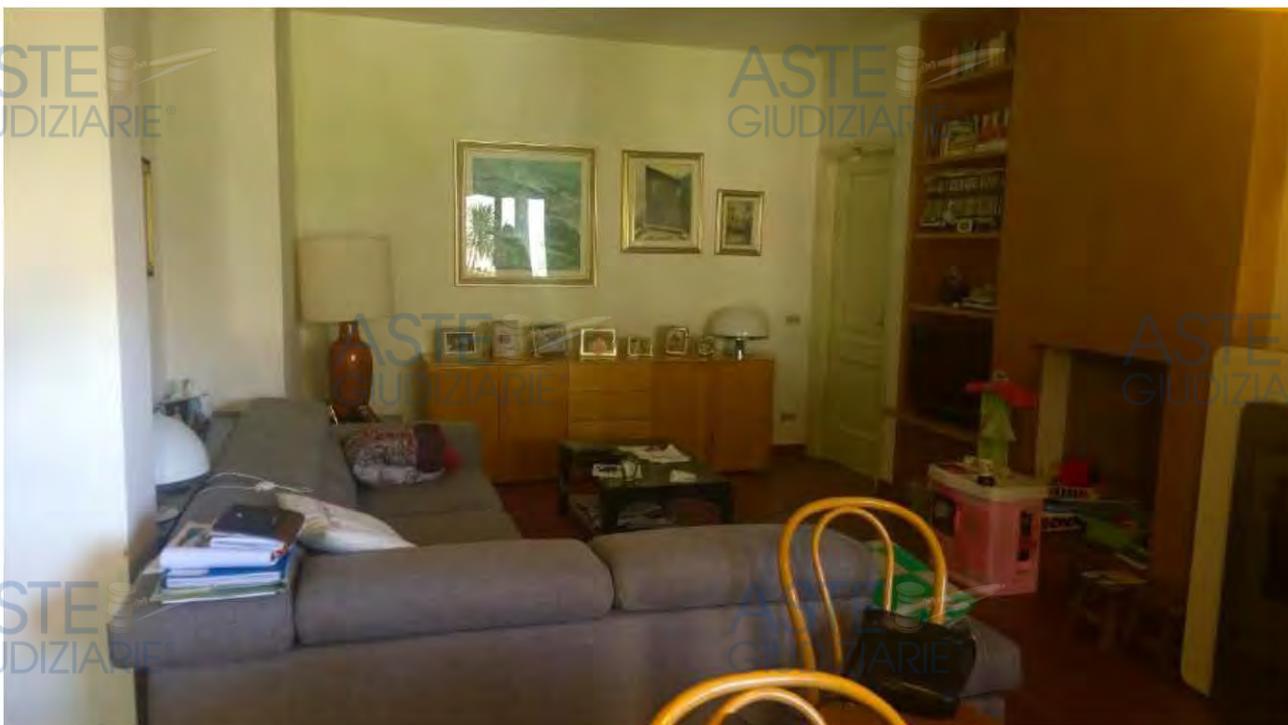


Foto n° 6 ( Soggiorno )





Foto n° 7 ( Cucina )



Foto n° 8 ( Bagno )



Foto n° 9 ( Tipologia Camere )



Foto n° 10 ( Tipologia Interrato ) pertinenza app.to





ASTE  
GIUDIZIARIE® Foto n° 11 ( Ufficio)

**APPARTAMENTO Piano Sottotetto 6150/9**



Foto n° 12 ( Soggiorno )





Foto n° 13 ( Cucina )



Foto n° 14 ( Veranda )

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto n° 15 ( Bagno )



Foto n° 16 ( Camera Est )





Foto n° 17 ( Camera Ovest )

## AUTORIMESSE Piano Interrato 6150/2-11



Foto n° 18 ( Autorimessa Sub. 2 )



Foto n° 19 ( Autorimessa Sub. 11 )



Immobili in Comune di Lozio Via Golo n° 2

Via Zanaredelli n° 4/a



Foto n° 20 ( Facciata Sud / Ovest – Ingresso da Via Zanardelli )



Foto n° 21 ( Facciata Ovest )





Foto n° 22 ( Facciata Nord / Ovest )



Foto n° 23 ( Facciata Nord ) da Via Golo



APPARTAMENTO Piano Terzo - Sottotetto 1655/24

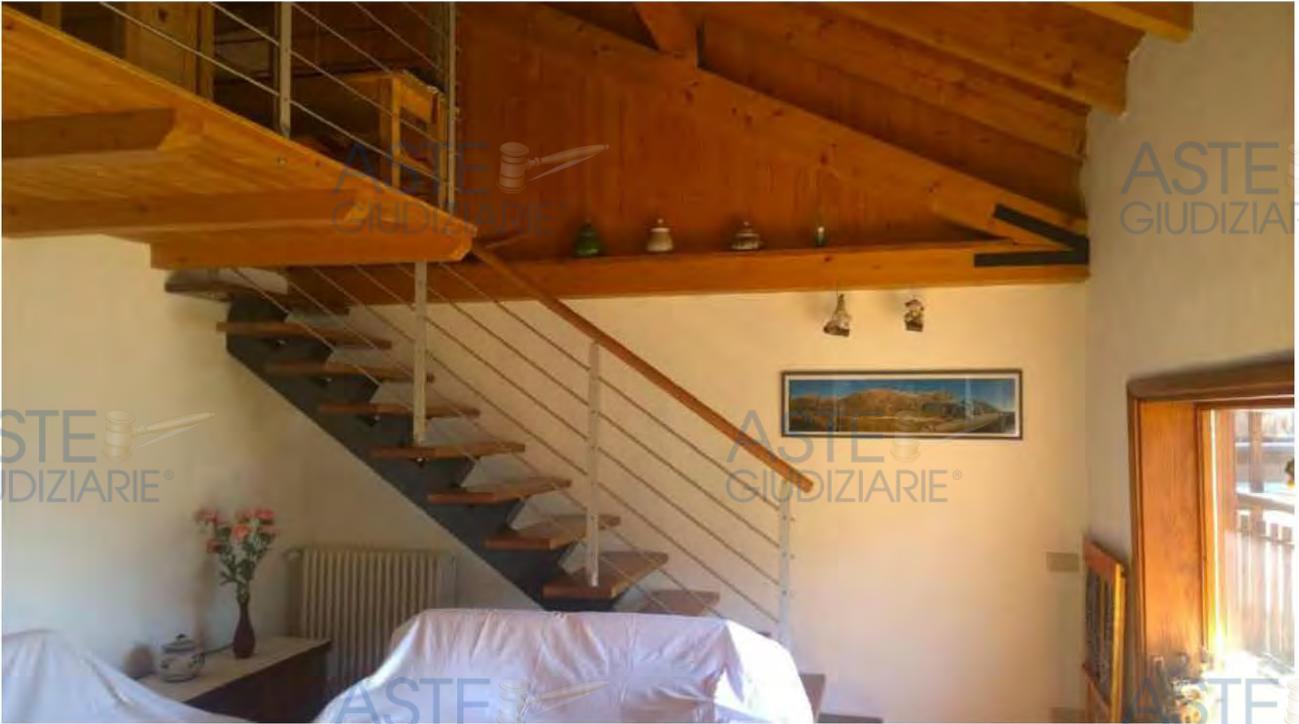


Foto n° 24 ( Soggiorno )



Foto n° 25 ( Cucina )





Foto n° 26 ( Soppalco dal basso )



Foto n° 27 ( Soppalco in alto )





Foto n° 28 (Camera soppalco)



Foto n° 29 ( Camera Sottopalco tipo )





Foto n° 30 ( Bagno Sottopalco )

APPARTAMENTO Piano Secondo 1655/4



Foto n° 31 ( Soggiorno )





Foto n° 32 ( Cucina )



Foto n° 33 ( Camera Tipo )



Foto n° 34 ( Bagno )

**AUTORIMESSA Piano Interrato 3472/2**



Foto n° 35 ( Autorimessa )



Locale in Corso di Costruzione P. Interrato 1655/26



Foto n° 36 ( All'estradosso )



Foto n° 37 ( All'intradosso )





Foto n° 38 ( Autorimesse dall'Esterno - Sub. 18-19-20 )



Foto n° 39 ( Autorimesse dal Tunnel Box- Sub. 18-19-20 )





Foto n° 40 ( Autorimesse dall'interno - Sub. 19 )



Foto n° 41 ( Marciapiede - Sub. 33 )





Foto n° 42 ( Portico - Sub. 1 )



Foto n° 43 ( Portico - Sub. 13 )





Foto n° 44 (fronte mappale 568 )



Foto n° 45 (fronte mappale 561 )





Foto n° 46 (Vista interna )



Foto n° 47 (Vista interna )





Foto n° 48 (Vista dalla stradina di accesso )

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®