

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 499 C.C.

AVENTE AD OGGETTO L'EREDITÀ BENEFICIATA DEL DE CUIUS FIDEIUSSORE

Inventario eredità atto Notaio Francesco Ambrosini del 02/11/2021 di cui al rep. 11402 e racc. 7175

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato), alla Legge n. 132/2015 ed art 568 c.p.c. (valore vendita coattiva).

LOTTO 1 : Appartamento in condominio con cantina ed autorimessa in Brescia

Legale degli eredi : **Avv. Giovanni Ferrari.**
Con studio in Brescia, via Sostegno n. 80.
Tel. + 39 030 2425355 – Fax + 39 030 2425345
Indirizzo mail giovanniferrariavvocato@gmail.com



Della valutazione: 03/05/2024

Del rapporto valutazione: 10/08/2024

Esperto incaricato
Geometra **Matteo Negri**
Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
Tel. e fax + 39. 030.7402172 int. 6



Qualifiche dell'esperto incaricato:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010.
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa.
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3.
Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione - EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

LOTTO N. 01

Descrizione sintetica.

Trattasi di unità residenziale ubicata in Brescia, nel quartiere Porta Cremona-Volta, all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Argentina". L'appartamento, collocato all'ultimo piano (quarto) è così costituito: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e due balconi. Completano la proprietà una cantina e l'autorimessa al piano seminterrato.

Localizzazione: Brescia – via Repubblica Argentina n. 114 (abitazione) e 116 (autorimessa).

Identificativi catastali della proprietà.

Abitazione in Comune di Brescia, sezione NCT, foglio **175**, mappale **289** - sub. **14**, Via Repubblica Argentina n. 114, p.S1-4, Categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 149 m², Rendita Catastale Euro 1.007,09.

Intestazione / quote proprietà:

Quota di 1/2 Sig. OMISSIS _ Codice Fiscale OMISSIS;

Quota di 1/2 Sig. OMISSIS _ Codice Fiscale OMISSIS.

Autorimessa in Comune di Brescia, sezione NCT, foglio **175**, mappale **289** - sub. **105**, Via Repubblica Argentina n. 116, p.S1, Categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie catastale 17 m², Rendita Catastale Euro 90,43.

Intestazione / quote proprietà:

Quota di 1/2 Sig. OMISSIS _ Codice Fiscale OMISSIS;

Quota di 1/2 Sig. OMISSIS _ Codice Fiscale OMISSIS.

Su indicazione dei comproprietari si precisa che gli immobili saranno venduti per l'interno, al fine di favorire il massimo realizzo per la procedura.

Fonte dati _ relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Si intende ricompresa nella valutazione la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : 175.000 €

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami : 1.120 €/m²~

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : 130.000 €

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 815 €/m²~

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

Il cespite in esame, in termini di valore di sostenibilità a lungo termine (LTSV¹), potrebbe risultare penalizzato per la mancata rispondenza dei fattori ESG, in particolare per il driver ambiente (E_Environmental).

¹ Long Term Sustainable Value _ Valore economico determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'asset, in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle performance attese nel lungo periodo valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale dell'immobile; (c) dei rischi direttamente connessi ai fattori ambientali, sociali e di governance, inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e degli eventuali usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento."

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conformità:
Catastale
Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si No se No, vedi pagina 24-25
 Si No se No, vedi pagina 26-27

Stato di possesso dei cespiti.

Immobile occupato da soggetti diversi dal proprietario

No Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 30-31

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 32

Assunzioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 37

Condizioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 37

Circostanze esterne o evidenze che possono
influire sul valore del bene:

No Si se Si vedi pagina 37

Rispetto dei fattori ESG

No Si se Si vedi pagina ...

Note informative per futuro acquirente

No Si se Si vedi pagina 37

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che l'individuazione dei dati catastali e dei gravami (opponibili e non) derivano dalla relazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del Notaio dott. Francesco Ambrosini in Brescia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | | |
|----|--|----|
| A. | IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI | 5 |
| - | Analisi del segmento di mercato | 5 |
| - | Descrizione del fabbricato e del contesto in cui si individua il bene oggetto valutazione..... | 8 |
| - | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 9 |
| B. | SITUAZIONE CATASTALE | 24 |
| C. | REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA | 26 |
| D. | STATO DI POSSESSO | 28 |
| E. | TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE | 29 |
| F. | ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI..... | 30 |
| - | Opponibili all'acquirente..... | 30 |
| - | Non opponibili all'acquirente | 32 |
| G. | FORMAZIONE DEI LOTTI | 33 |
| H. | VALORE DEL BENE..... | 34 |
| I. | OSSERVAZIONI FINALI | 36 |
| J. | DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA | 39 |
| K. | RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI | 40 |
| L. | ALLEGATI | 41 |



OMISSIS



N. 15.814 Rep. Gen. Not.

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
Repubblica Italiana



L'anno duemilaventiquattro in questo giorno tre del mese di ottobre

(03.10.2024)

In Brescia (BS) Via Solferino n. 55/M.

Avanti a me Ambrosini Avv. Francesco Notaio in Brescia iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia,

è presente il signor

Geom. NEGRI MATTEO, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 19 aprile 1975, con studio in Palazzolo sull'Oglio (BS), Viale Europa n. 35, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n. 248/2010, Codice Fiscale NGRMTT75D19G264A,

della cui identità personale io Notaio sono certo il quale mi ha presentato la relazione di stima che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale del quale ho dato lettura al comparente che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia sotto mia direzione occupante un foglio sin qui.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Certifico io sottoscritto Ambrosini Avv Francesco, Notaio in
Brescia, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, che
il presente documento è copia conforme all'originale a me
esibito e reso previo riscontro con il presente.

Brescia, Via Solferino n.55/M, 7 novembre 2024.

(sette novembre duemilaventiquattro)





A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato²



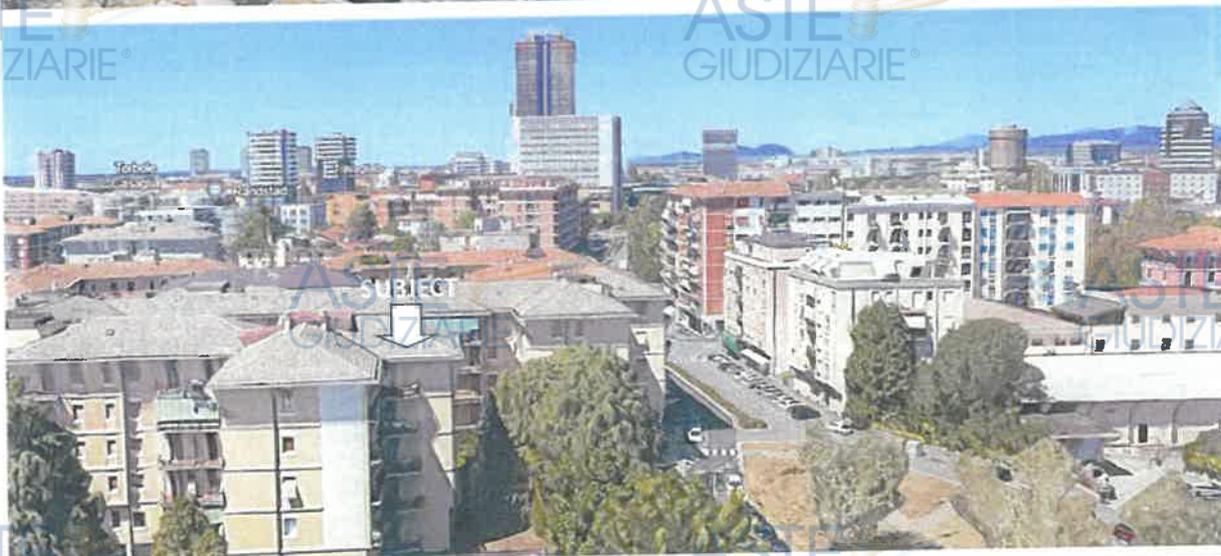
Localizzazione³: Brescia – via Repubblica Argentina n. 114-116



Location map – fonte delle immagini <https://www.google.it/maps>

²Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

³Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

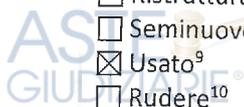


Contesto urbanistico / panoramicità <https://earth.google.com/web>



Destinazione urbanistica dell'immobile⁴:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



Tipologia immobiliare⁵ del fabbricato

- Nuovo⁶
- Ristrutturato⁷
- Seminuovo⁸
- Usato⁹
- Rudere¹⁰

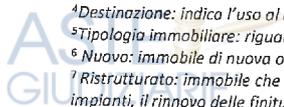
Indicare se il fabbricato è

- Indipendente
- In condominio



Tipologia edilizia dei fabbricati¹¹:

- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato rurale
- Fabbricato tipico
- Fabbricato multipiano



⁴Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁵Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁶ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁷ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁸ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁹ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹⁰ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹¹ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.



Forma di mercato¹²:

- Concorrenza monopolistica¹³
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁴
 Oligopolio¹⁵
 Monopolio¹⁶
 Monopolio bilaterale¹⁷
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁸:

- Assente
 Down
 Up

Fase del mercato immobiliare¹⁹:

- Espansione²⁰
 Contrazione²¹
 Recessione²²
 Recupero²³

- Descrizione del fabbricato e del contesto in cui si individua il bene oggetto valutazione.

Caratteristiche generali del fabbricato.²⁴

Trattasi di complesso edilizio di grandi dimensioni, denominato "Condominio Argentina", costruito a fine anni '60 ed articolato in diversi corpi di fabbrica tra loro collegati.

L'edificio si sviluppa su cinque livelli fuori terra, oltre a sottotetto comune e piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse private.

L'intero complesso è situato nella zona di incrocio tra via Cremona e via Repubblica, in un quartiere residenziale, in prossimità della Parrocchia S. Maria della Vittoria e adiacente alla Scuola Primaria Ugolini.

Discreta l'accessibilità e buona la dotazione di parcheggi pubblici; nelle immediate vicinanze si collocano attività direzionali-terziarie e commerciali di vicinato.

¹² Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹³ Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁴ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁵ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A seconda dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato o prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁶ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁷ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁸ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁹ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliare sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

²⁰ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²¹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²² Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²³ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁴ Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

Per l'utilizzo dei mezzi pubblici sono presenti due fermate del Bus Linea 2 a 50 m di distanza, oltre le fermate della metropolitana "Brescia due" e "Volta" poste a circa 1 km.

Non esistono nel contesto urbano di riferimento edifici monumentali di particolare interesse storico-artistico. Dalla tipologia edilizia si può presupporre che la struttura è costituita da:

- struttura in cemento armato per fondazioni, plinti, muri contro-terra, setti/pilastrini, travi/cordoli, scale, vani ascensore, balconi;
- orizzontamenti per ciascun impalcato in latero cemento;
- murature perimetrali e interne divisorie in laterizio.

Le finiture delle parti comuni denotano discrete condizioni manutentive.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁵ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁶

Unità immobiliare residenziale al piano quarto (ed ultimo), con box e cantina al piano seminterrato.

Trattasi di appartamento di medie/grandi dimensioni, in discrete condizioni di manutenzione, attualmente abitato, composto da: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, due balconi con discreta vista panoramica sulla città in direzione nord.

Individuazione delle principali finiture interne del bene oggetto di stima:

- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimenti in ceramica e marmette;
- rivestimenti cucina e bagni in ceramica;
- porte interne in legno/vetro;
- infissi esterni con doppio vetro ed avvolgibili in pvc;
- impianto raffrescamento con condizionatori a parete di tipo a split;
- riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa e contabilizzatori;
- sanitari per wc e lavabi in ceramica tipo economico;

L'unità in esame ha finiture interne ordinarie risalenti all'epoca di costruzione.

Accesso al lotto²⁷

- Rispetto alla pubblica via

Unità immobiliare di cui al mappale 289 - sub. 14.

Direttamente da via Repubblica Argentina dal civico n. 114: primo edificio a sinistra, entrando dal cancello.

Unità immobiliare di cui al mappale 289 - sub. 105.

Direttamente da via Repubblica Argentina civico n. 116.

Confini²⁸ del bene oggetto di stima

Mappale 289 - sub. 14

Appartamento.

- Nord: vuoto verso corte comune.
- Est: vuoto verso corte comune.
- Sud: verso vano scale comune e a.u.i.
- Ovest: vuoto verso corte comune.

Cantina.

- Nord: a.u.i.
- Est: terrapieno.



²⁵Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1).

²⁶Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁷Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

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



- Sud: terrapieno.
- Ovest: disimpegno/vano scale comune e a.u.i.
- Autorimessa - mappale 289 - sub. 105**
- Nord: corsello comune.
- Est: a.u.i.
- Sud: disimpegno/vano scale comune.
- Ovest: disimpegno/vano scale comune.



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁹: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono gravi interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza. **In alcuni angoli del soffitto della cucina e del bagno si rilevano lievi distacchi localizzati di tempera.**

Rilievo delle consistenze:

- Interno
- Esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente (indicare la fonte): _____
- Superficie Esterna Lorda (SEL)³⁰
- Superficie Interna Lorda (SIL)³¹
- Superficie Interna Netta (SIN)³²

Criterio di misurazione:

Data sopralluoghi/ispezioni³³(gg/mm/aa): 17/06/2024 _ dalle ore 9:00 alle ore 10:30.
Presenti durante le operazioni di rilievo: il delegato della proprietà dell'immobile ed il perito estimatore.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva
Unità immobiliare di cui al mappale 289 – sub. 14 e 105

| Tipologia | SEL | i.m. | Sup. Com. |
|--------------------------|----------------------|------|---------------------------------|
| Superficie principale P4 | ~ m ² 140 | 100% | ~ m ² 140.00 |
| Balconi | ~ m ² 15 | 30% | ~ m ² 4.50 |
| Cantina P-1 | ~ m ² 10 | 25% | ~ m ² 2.50 |
| Autorimessa P-1 | ~ m ² 25 | 50% | ~ m ² 12.50 |
| | | | Σ ~ m² 159.50 |

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Ai fini della rilevazione delle consistenze superficiali non sono state considerate le parti comuni, in quanto ininfluenti sulla determinazione del valore di stima ed in ogni caso ricomprese nella formulazione dei prezzi del campione dei dati osservati.

Le consistenze indicate sono da intendersi rigorosamente di massima ed indicative.

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

³⁰Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³¹Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³²Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinato dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³³Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.



Nota

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

No

Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio: /



Parti comuni e/o condominiali con eventuali millesimi³⁴:

Il complesso edilizio denominato "Condominio Argentina" è gestito dall'Amministratore Dott. Omissis, con studio in Brescia Via Monte Ortigara n° 79/C.

I millesimi spettanti alla proprietà Omissis sono **12,93**.

Eventuali dotazioni/caratteristiche edoniche del condominio

- | | | |
|--|-----------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Parco piantumato di significative dimensioni | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alloggio custode/portineria | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Area benessere/SPA/Palestra | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Piscina interrata | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Campetti da gioco | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zona ricreativa/conversazione al chiuso | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Altro _ definire | | |



Caratteristiche quantitative e qualitative³⁵

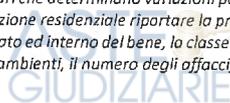
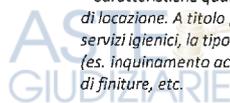
Unità residenziale di cui al mappale 289 - sub. 14

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano_ P4 | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| Ascensore | epoca installazione _ anni '70 | |
| Se presente | 02, vetustà risalente all'epoca di costruzione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servizi igienici | epoca costruzione _ anni '70 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione | | |
| Riscaldamento (centralizzato) | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| Solare termico per ACS | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| Idrico - sanitario | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| Climatizzazione (parziale) | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| Fotovoltaico | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| Citofono | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| Allarme | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| Videosorveglianza | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| Domotica | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| Geotermia | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |



³⁴Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

³⁵Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.





- Manutenzione unità immobiliare³⁶
- Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁰
- Luminosità dell'immobile⁴⁴
- Funzionalità dell'immobile⁴⁸
- Finiture dell'immobile⁵²

- Minimo³⁷
- Minimo⁴¹
- Minimo⁴⁵
- Minimo⁴⁹
- Minimo⁵³

- Medio³⁸
- Medio⁴²
- Medio⁴⁶
- Medio⁵⁰
- Medio⁵⁴

- Massimo³⁹
- Massimo⁴³
- Massimo⁴⁷
- Massimo⁵¹
- Massimo⁵⁵

Classe energetica attraverso l'APE (attestato di prestazione energetica)⁵⁶

Unità residenziale di cui al mappale 289 - sub. 14

Non presente

Data validità --/--/-----

Unità immobiliare di cui al mappale 289 - sub. 105

Immobile non riscaldato (autorimessa)



Campo note



³⁶ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁷ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³⁸ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁹ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁴⁰ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴¹ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

⁴² *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

⁴³ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁴⁴ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁵ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁴⁶ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁴⁷ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴⁸ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁹ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

⁵⁰ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁵¹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁵² *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵³ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵⁴ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵⁵ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

⁵⁶ *Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.*



ASTE
GIUDIZIARIE®

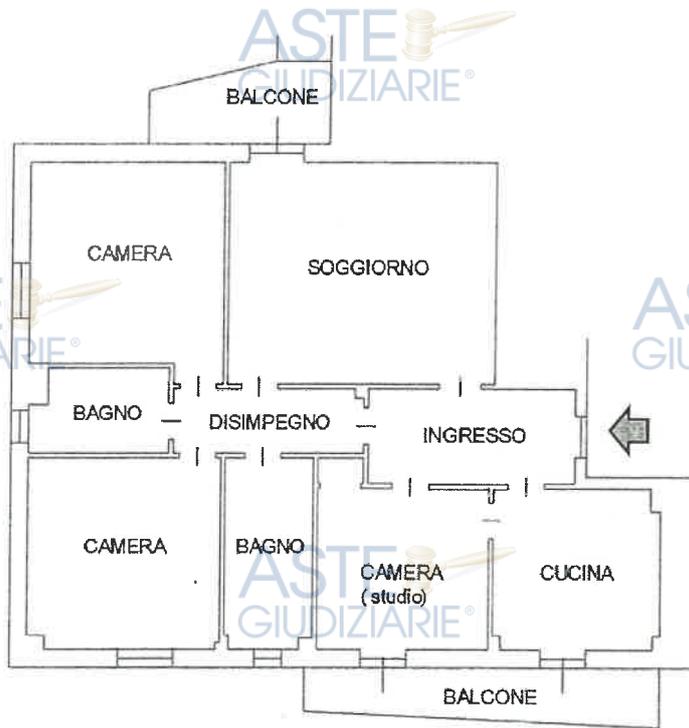
Planimetria⁵⁷ _elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina dello stato di fatto dei luoghi alla data del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità residenziale di cui al mappale 289 - sub. 14

PIANO QUARTO

PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

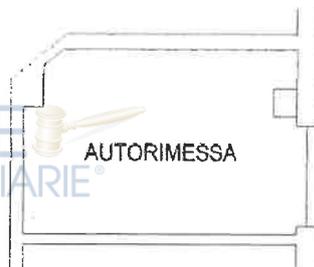
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare accessoria di cui al mappale 289 - sub. 105

PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



⁵⁷Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto⁵⁸

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esterni



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

⁵⁸Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITÀ RESIDENZIALE POSTA AL PIANO QUARTO, DI CUI AL MAPPALE 289 – SUB.14

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pranzo / Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera 1 (studio)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI ANNESSI ALL'ABITAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone 1 (cucina)



Balcone 2 (pranzo/soggiorno)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTICOLARE IMPIANTI E FINITURE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANTINA – PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MATTEO NEGRI VALUTATORE IMMOBILIARE Viale Europa n. 35 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) Italy.





ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTICOLARE PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona lift piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁵⁹

Unità residenziale in Comune di Brescia, sezione NCT, Foglio 175, mappale 289 - sub. 14, Via Repubblica Argentina n. 114, p.S1-4, Categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 149 m², Rendita Catastale Euro 1.007,09.

Il mappale n.289 sub.14 di cui al fg NCT/29 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione modifica identificativo del 05/01/2007, Pratica n. BS0002825 in atti dal 05/01/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 239.13/2007) e successiva variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare ad autorimessa in Comune di Brescia, sezione NCT, Foglio 175, mappale 289 - sub. 105, Via Repubblica Argentina n. 116, p.S1, Categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie catastale 17 m², Rendita Catastale Euro 90,43.

Il mappale n.289 sub.105 di cui al fg NCT/29 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione modifica identificativo del 05/01/2007, Pratica n. BS0002825 in atti dal 05/01/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 239.103/2007) e successiva variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Quote proprietà

Quota di ½ Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Quota di ½ Sig. OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

Indicare la documentazione visionata:

- Elaborato planimetrico di subalternazione (parziale).
- Visure Catasto Fabbricati.
- Scheda catastale delle unità immobiliari di cui alla sezione NCT, Foglio 175, mappale 289 - sub. 14-105.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 16/05/2024

Giudizio di regolarità catastale⁶⁰ (di massima):

- Situazione catastale conforme allo stato di fatto dei luoghi e/o in presenza di lievi difformità al distributivo interno.

Unità residenziale in Comune di Brescia, sezione NCT, Foglio 175, mappale 29 - sub. 14

Rispetto alla planimetria depositata si rilevano lievi e modeste difformità al distributivo interno per la traslazione di porzione di tavolato di una camera/disimpegno (nicchia) e modifiche aperture interne.

- Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per gravi difformità.

Nel caso di fabbricati rurali⁶¹ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

⁵⁹ Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterna oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

⁶⁰ Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastrato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁶¹ Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁶².

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

Per le regolarizzazioni delle modeste difformità catastali riscontrate nella planimetria dell'appartamento si quantifica un importo sommario ed indicativo di € 500/00 (diconsi euro **cinquecento/00**).

Tale voce di spesa comprende in sintesi: spese tecniche per rilievo in loco, oltre all'aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati (Docfa).

L'importo indicato si intende orientativo, di massima ed approssimativo, al netto di IVA, cassa previdenziale del professionista incaricato ed eventuali diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'acquirente.

Si precisa che la regolarizzazione delle difformità catastali sopra indicate potrebbe essere subordinata anche all'eventuale pratica edilizia in sanatoria.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



⁶²Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertato irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
 Fabbricato anteriore 01/09/1967⁶³.
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati

- Parere indicativo prot. N. 25441 del 22/07/1963 per piano di massima per lo sfruttamento edificatorio di un lotto di area in via Cremona di circa m² 17.000.

Sintesi della documentazione visionata c/o l'Ufficio Tecnico.

- Richiesta comune.
- Elaborato di progetto di massima (planivolumetrico).
- Elaborato fotografico plastico.

- Schema di convenzione.

- Relazione tecnica.

- Licenza Edilizia N. 23263/68 P.G. e N. 4917/68 U.T. del 02/08/1968 per nuovo complesso edilizio.

Sintesi della documentazione visionata c/o l'Ufficio Tecnico.

- Richiesta comune.
- Relazione tecnica.
- Questionario.
- Elaborati grafici.

- Licenza Edilizia in variante per complesso edilizio N. 9860/70 P.G. e N. 4917/68 U.T. del 01/07/1970.

Documentazione visionata c/o l'Ufficio Tecnico.

- Domanda variante.
- Elaborati grafici.

Sanatorie

- No
 Se si, specificare se condono edilizio Pratiche in sanatoria Altro (specificare)

Certificato abitabilità

- Certificato di abitabilità prot. LL.PP n. 4815/70, rilasciato in data 25/06/1971 per nuova costruzione Licenza 4917/98 UT.

Fonte documentazione: Ufficio Tecnico Comune di Brescia.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 05/07/2024.

Destinazione d'uso dell'immobile⁶⁴

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene

- È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.
 NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

⁶³Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁶⁴Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

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

Nel caso di fabbricati rurali⁶⁵ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶⁶ (di massima).

Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁶⁷ per le seguenti gravi irregolarità che pregiudicano gli aspetti planivolumetrici del cespite: /

Immobile sommariamente conforme ai provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di modeste difformità che di fatto non pregiudicano ed impattano, in forma significativa, sugli indici stereometrici e planivolumetrici. Rispetto alla tavola di progetto di cui alla Licenza Edilizia N. 9860/70 denominata "Piante tipo del 1°-2°-3°-4° piano", aggiornata in data 20/03/1970 e vistata dalla C.E. in data 04/06/1970, relativamente all'unità tipo contraddistinta al n. 13, si rilevano le seguenti difformità: modifica di tavolati interni tra zona cucina/bagno e camera (studio), con relativa traslazione di aperture, oltre a riduzione delle dimensioni del balcone lato nord. NB: Suddette variazioni sono diversamente riportate all'interno di un elaborato grafico generico denominato "Planimetrie del complesso edilizio", datato 02/10/1970, che evidenzia unicamente le parti comuni. La tavola risulta priva di timbri/firme e visti dell'Ufficio Tecnico e del professionista. Per suddetto motivo, ai soli fini prudenziali, non viene considerata come valevole per attestare la conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto legittimato.

Immobile perfettamente conforme ai provvedimenti autorizzativi: /

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia).⁶⁸

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di € 4.000/00 (diconsi euro **quattromila/00**).

Tale voce di spesa comprende in sintesi la potenziale oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA, cassa previdenziale del professionista incaricato, eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Note:

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

⁶⁵Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁶⁶Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁶⁷Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁶⁸Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione l'immobile oggetto della procedura di liquidazione risulta:

- Libero.
- Utilizzato dal proprietario.
- Occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁶⁹.
- Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

- A che titolo⁷⁰ è occupato il bene: /
- Tipo di contratto: /
- Estremi registrazione: /
- Oggetto del contratto: /
- Importo €/anno: /
- Cadenza dei versamenti (rata): /
- Scadenza del contratto: /
- Congruità del canone di locazione rispetto al canone di mercato: /

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa: Non attinente.

- Antecedente (*ex ante*) rispetto all'inventario di eredità.
- Successiva (*ex post*) rispetto all'inventario di eredità.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa):

- Richiesta inoltrata alla Direzione Provinciale di Brescia e protocollata in data 25-06-2024 sul registro: registro ufficiale con il numero 175510.
- Risposta da parte della Direzione Provinciale di Brescia con numero 197272 e data 12/07/2024.
- Esito indagini Agenzia Entrate: negativo (Cfr. All. 03).

⁶⁹Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.). In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁷⁰Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.



E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE



Inquadramento della titolarità⁷¹

Immobili in Brescia, via Repubblica Argentina n. 114, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 175 Sez. NCT, mappale 289, al sub. 14 e sub. 105, pervenuti ai sig.ri Omissis, C.F. Omissis e Omissis, C.F. Omissis, in forza della:

- successione testamentaria della Sig.ra Omissis, nata a Omissis, apertasi in data 14.08.2016, come da denuncia reg. a Brescia 2 il 20/08/2015 n. 59726 vol. 88888, trascritta a Brescia il 05/09/2018 ai nn. 39343/25457 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data 03/04/2017 ai nn. 14296/8562).

- successione testamentaria del Sig. Omissis, nato a Omissis, apertasi in data 05/05/2021, come da denuncia reg. a Brescia il 10.01.2022 n. 564582 vol. 88888, trascritta a Brescia il 17/01/2022 ai nn. 1102/655 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data 29/09/2021 ai nn. 45883/30549).

Anteriormente gli immobili citati erano di predetti sig.ri Omissis, ai medesimi pervenuti in forza di atto di compravendita in data 22/03/1985 n. 1480/571 di rep. Notaio Grasso Biondi, trascritto a Brescia in data 20/03/1985 ai nn. 5862/4219.

LIMITI ED ASSUNZIONI.

Si precisa che suddette informazioni sono desunte dalla relazione notarile ventennale del 23.04.2024 a firma del Notaio Francesco Ambrosini (Cfr. All. 02).



⁷¹Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.



F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente⁷²

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
 Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁷³

La liquidazione giudiziale colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento).

- No
 Se sì, specificare se:
- usufrutto;
 - nuda proprietà;
 - quota;
 - superficie;
 - enfiteusi;
 - uso;
 - abitazione;
 - assegnazione;
 - fondo patrimoniale.

- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Altre forme di diritti e pesi.

- No
 Se sì, specificare se
- diritti a favore di terzi;
 - diritti demaniali;
 - diritti di superficie;
 - prelazione;
 - censo;
 - livello;
 - uso civico.

Indicare se vi è stata affrancazione No Se sì, cosa:

- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Servitù

- No
 Se sì, specificare se attive Passive
 Altro _____

Condizioni generali

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso immobiliare in condominio, nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di _____

⁷²Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁷³Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intero proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione della sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.



accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.



Gravi vincoli edilizi ed urbanistici trascritti.

- No
- Se sì, specificare se
- storico - artistico – architettonici;
 - paesaggistico-ambientale (D.gls 42/2004);
 - archeologici;
 - urbanistici;
 - amministrativi;
 - incidenti sulla attitudine edificatoria;
 - vincoli di pertinenzialità.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.



Domande giudiziarie.

- No.
- Se sì, specificare.
- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.



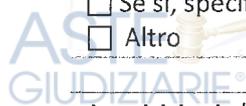
Sequestri penali ed amministrativi:

- No
- Se sì, specificare
- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.



Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

- No
- Se sì, specificare
- Altro



Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁴):

- No
- Se sì, specificare
- Altro

Vincoli di natura condominiale.

Non presenti, fare riferimento al regolamento di condominio.



⁷⁴ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.





Non opponibili all'acquirente⁷⁵



Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

- Iscrizioni/trascrizioni sugli immobili

Ipoteca volontaria.

Iscritta a Brescia in data 10/02/2010, ai n.ri 5449/1319, per a favore della Omissis spa, a carico dei Sig.ri Omissis, a seguito di mutuo concesso alla società Omissis S.R.L. – Ipoteca € 400.000 durata 10 anni.

Ipoteca giudiziale.

Iscritta a Brescia in data 30/04/2014 ai n.ri 13772/2284 a favore della Omissis – Ipoteca € 102.893,13.

Fonte _ relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No
- Si (vedi paragrafo B. Situazione catastale).

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No
- Si (vedi paragrafo C. Regolarità urbanistico-edilizia).

- Altre formalità che saranno cancellate (specificare): /

⁷⁵Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.



G. FORMAZIONE DEI LOTTI



Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura di liquidazione in uno o più lotti⁷⁶: l'immobile verrà alienato come unico lotto trattandosi di appartamento con autorimessa di fatto pertinenziale.

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

Alienazione di quote: non attinente trattandosi di alienazione di intera proprietà.

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi⁷⁷: non attinente.

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



⁷⁶Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

⁷⁷Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.



H. VALORE DEL BENE

Trattandosi di una procedura giudiziaria il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del "valore di mercato", **NON** potranno essere correttamente soddisfatte.

Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito "valore a base d'asta".

Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un'alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l'autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione "... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto..."

2) La valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell'asta e dello stesso trasferimento.

3) Si potrebbe manifestare una certa "incertezza temporale" sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore e/o altro utilizzatore.

4) La pubblicità (*marketing*) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.

5) Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.

6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.

7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente. Nello specifico caso, il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁷⁸

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁷⁹.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁸⁰

Market Comparison Approach (MCA)⁸¹

MCA + Sistema di Stima⁸²

Sistema di ripartizione⁸³

Metodo finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵

⁷⁸Il più probabile valore di mercato: il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

⁷⁹Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁸⁰Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁸¹Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁸²Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁸³Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁸⁴Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

⁸⁵Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.



Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Metodo dei costi

Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸⁸

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata: poiché si dispone di un discreto numero di comparabili derivante da compravendite nel medesimo complesso edilizio ove si colloca il subject e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia solo per data, consistenze superficiali, livello di piano, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁸⁹ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 175, sez. NCT, di cui al Mappale 289/14 (A/2) e 289/105 (C/6) viene quantificato in € 175.000/00 (diconsi euro centosettantacinque).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁹⁰ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare identificato in mappa Foglio 175, sez. NCT, di cui al Mappale 289/14 (A/2) e 289/105 (C/6) viene quantificato in € 130.000/00 (diconsi euro centotrentamila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di m² 159.50 circa, determina un valore di € 815 circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹¹ (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

⁸⁶Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁸⁷Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis - DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁸⁸Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁸⁹Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

⁹⁰Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato o vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra dato stima e dato di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarso manutenzione fra dato stima e dato disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

⁹¹Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

I. OSSERVAZIONI FINALI

Assunzioni⁹²

Su espressa disposizione del curatore, si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative⁹³

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla *privacy*.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

Eventuali circostanze esterne o evenienze che possano influire sul valore del bene e sul grado di certezza della valutazione.

NEL BREVE TERMINE.

Le circostanze esterne che possono attualmente incidere sul valore di mercato dei cespiti sono le seguenti:

- lo stock di beni immobili simili attualmente in vendita;
- l'incertezza macro-economica generale internazionale, dovuta anche all'instabilità geo-politica;
- l'elevata inflazione;
- il livello dei tassi di interesse (operazioni finanziarie), necessari all'accesso al credito.

La reiterazione nel tempo di queste criticità potrebbero determinare una riduzione del potere di acquisto ed una potenziale diminuzione del livello della domanda, con conseguente contrazione del settore immobiliare.

NEL MEDIO LUNGO PERIODO.

Il cespite in esame, in termini di valore di sostenibilità a lungo termine (LTSV⁹⁴), potrebbe risultare penalizzato per la mancata rispondenza dei **fattori ESG**, in particolare:

⁹²Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

⁹³Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

⁹⁴Long Term Sustainable Value: Valore economico determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'asset, in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle performance attese nel lungo periodo valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale dell'immobile; (c) dei rischi direttamente connessi ai fattori ambientali, sociali e di governance, inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e degli eventuali usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento."

- il *driver* ambiente (E _ *Environmental*): ricomprende le azioni e le politiche per gestire le questioni ambientali, come l'uso razionale delle risorse, l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni di gas serra, la gestione circolare dei materiali, la tutela della biodiversità e la riduzione verso l'esposizione dei rischi naturali, in particolare di resilienza sismica;
- il *driver* sociale (S _ *Social*): include di fatto temi come la diversità e l'inclusione, la parità di genere, la qualità dell'ambiente di lavoro, la sicurezza dei prodotti, i diritti umani e le relazioni con le comunità.
- il *driver* di governance (G _ *Governance*): riguarda più astrattamente i principi di etica, trasparenza, responsabilità, gestione dei rischi, etc.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento ai fabbricati inseriti nel compendio immobiliare in esame, non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti-funzionanti gli impianti.
2. Non si può garantire il rispetto, per ciascun fabbricato, alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.
3. Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile. I beni mobili saranno eventualmente alienati con separato esperimento di vendita.
4. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, la presenza di materiali inquinanti (esempio amianto nelle tubazioni, eternit, etc.) o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
6. I beni vengono venduti con la regola del "visto e piaciuto", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se nascosti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.
9. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.
10. Eventuali approfondimenti urbanistici circa anche la presenza di eventuali capacità edificatorie residue, saranno a carico del futuro aggiudicatario.





Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato, avente capacità medie ordinarie. Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi, il valore del lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "*valore di investimento*".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo, ovvero dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dall'espansione in nuovi mercati e settori, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.



J. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
DICHIARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Data della valutazione: 10.08.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

F.to
Il valutatore Matteo Negri



ASTE
GIUDIZIARIE®



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997.
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010.
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa.
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3.
Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2020.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2017.
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

