

TRIBUNALE DI BRESCIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG N. 73/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2025), al Codice di Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (VI Edizione), alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato), nonché all'art. 568 cpc (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato : Dott. **Gianluigi Canali**

Liquidatore : Avv. **Luciano Scalvini**
Via Aldo Moro n. 44, 25124 Brescia, Italy.
Office: +39 030.43505 - E-mail: luciano@studiowsgr.it

Trattasi di quota indivisa di appartamento ed autorimessa, in edificio plurifamiliare in Brescia – Viale Piave



Data dell'incarico: 30/05/2025

Data della valutazione: 02/12/2025

Esperto incaricato
Dott. **Matteo Negri**
viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
+ 39. 030.7402172 (int.6) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:

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 Liv. Avanzato: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3
Valutatore immobiliare qualificato RICS RV n. 6969074/2024



UNI 17024 - 2012
UNI 11558 - 2014

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica.

Trattasi di

A) QUOTA INDIVISA di unità abitativa distribuita su due livelli fuori terra, realizzata in epoca remota, composta da:

- al piano terra ingresso antistante ad androne comune, soggiorno, antiwc-wc, cucina, due locali pluriuso, due disimpegni, una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio esterno ed un balcone;

- al piano primo, accessibile da scala comune, da un locale pluriuso, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza.

B) QUOTA INDIVISA di autorimessa esterna al piano terra, realizzata in epoca remota.

Competono le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civile.

Localizzazione.

Immobile in Brescia, Quartiere Porta Venezia, in particolare in Viale Piave dal civico n. 57

Identificativi catastali della proprietà.

Da relazione ventennale a firma dello Studio Notarile dott. Piccinelli Magnocavallo Achille

Immobili di cui al Catasto Fabbricati

Foglio 150 Sez. NCT – mappale 227 sub. 5:

VIALE DEL PIAVE n. 57, piano terra e piano primo, categoria A/3, classe 2, zona censuaria 2, vani 8,5, rendita euro 592,63;

Foglio 150 Sez. NCT – mappale 228:

VIALE DEL PIAVE n. 57, piano terra, categoria C/6, classe 4, zona censuaria 2, mq 32, rendita euro 105,77

Si ritengono comprese la proporzionale quota dei beni e degli enti comuni, tali per legge o per destinazione.

Quota e diritto di proprietà:

ABITAZIONE _ Quota indivisa di 2/9 (due noni) relativamente al bene di cui al **mappale n. 227, subalterno 5****AUTORIMESSA _ Quota indivisa di 2/27** (due ventisettesimi) relativamente al bene di cui al **mappale n. 228**

Riassunto dei valori stimati.

Valore di mercato dell'intera proprietà € 143.000, pari a circa 870 €/m²**ABITAZIONE _ Quota di 2/9** (due noni) di cui al mappale n. 227, subalterno 5

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 23.200

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta _ art. 568 cpc) : € 19.270

AUTORIMESSA _ Quota di 2/27 (due ventisettesimi) di cui al mappale n. 228

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 880

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta _ art. 568 cpc) : € 730

TOTALE LOTTO UNICO DI QUOTE INDIVISE

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 24.000

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta _ art. 568 cpc) : € 20.000

Rispondenza.

Catastale

 Si No Non definibile

Edilizia

 Si No Non definibile

Si esprime la rispondenza catastale, al netto di piccole modifiche di fatto ininfluenti, di modesta entità, quali la errata rappresentazione grafica di dettagli al distributivo interno (vedasi es. smussi, spallette interne, spostamenti finestre, etc.)

Per quanto attiene la rispondenza edilizia, si precisa che non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi, trattandosi di immobile edificato in epoca remota rispetto al 01/09/1967. Vedasi attestazione Comune di Brescia.

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

 No Si

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla Sig.ra Omissis, quale comproprietaria del bene oggetto di stima.

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

 No Si se Si vedi pagina 24-25

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

 No Si se Si vedi pagina 26

Assunzioni limitative:

 No Si se Si vedi pagina 29

Condizioni limitative:

 No Si se Si vedi pagina 29

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	5
-	Analisi del segmento di mercato.	5
-	Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione.	7
B.	SITUAZIONE CATASTALE	18
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	20
D.	STATO DI POSSESSO	22
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	23
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	24
-	Opponibili all'acquirente	24
-	Non opponibili all'acquirente	26
G.	VALORE DEL BENE	27
H.	OSSERVAZIONI FINALI	29
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	31
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	32
K.	ELENCO ALLEGATI	33

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato.¹

Localizzazione²: asset immobiliare in Brescia, Quartiere Porta Venezia, in particolare in Viale Piave, n. 57

INQUADRAMENTO E CONTESTO URBANO – Zona est della Città di Brescia.



Localizzazione del subject

Location map – <https://earth.google.com/web/search/brescia>



Per dettagli vedasi report fotografico allegato.

Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame:

- | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale | <input type="checkbox"/> Commerciale | <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale |
| <input type="checkbox"/> Artigianale | <input type="checkbox"/> Terziario | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input type="checkbox"/> Agricolo | |

¹Analisi 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.

²Localizzazione (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.).

Tipologia immobiliare³:

Fabbricato Nuovo⁴ Ristrutturato⁵ Recente⁶ Usato⁷ Rustico⁸

Tipologia edilizia dei fabbricati⁹:

Fabbricato singolo Fabbricato in linea Fabbricato a schiera Fabbricato rurale
 Fabbricato tipico Fabbricato multipiano Fabbricato storico a corte

Dimensione _ rispetto alla superficie principale:

Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m²)
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 130 m²)
 Grande (unità immobiliari con SEL > 130 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente Privato Società Ente / cooperativa
Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹⁰:

Concorrenza monopolistica¹¹ Concorrenza monopolistica ristretta¹² Oligopolio¹³
 Monopolio¹⁴ Monopolio bilaterale¹⁵: **RESTANTI COMPROPRIETARI**
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁶:

Assente Down Up

Fase del mercato immobiliare¹⁷:

Espansione¹⁸ Contrazione¹⁹ Recessione²⁰ Recupero²¹

³Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁴Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁵Ristrutturato: 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.

⁶Recente: immobile realizzato da non più di 15 anni, già utilizzato ma in discreto stato di manutenzione.

⁷Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 15 anni e normalmente utilizzati.

⁸Rudere: 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.

⁹Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹⁰Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹¹Concorrenza 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.

¹²Concorrenza 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.

¹³Oligopolio: 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 secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁴Monopolio: 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.

¹⁵Monopolio 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.

¹⁶Filtering: 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.

¹⁷Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁸Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁹Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁰Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²¹Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione.

Premesse.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di stima sorge in un contesto urbano promiscuo, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di funzioni direzionali e commerciali di vicinato.

Il quartiere, ubicato in posizione semi-centrale rispetto al tessuto urbano cittadino e situato a sud di Viale Venezia, si caratterizza per una discreta disponibilità di parcheggi e per la presenza, nelle immediate vicinanze, di parchi e aree verdi attrezzate, oltre che di istituti scolastici e sedi di enti pubblici e privati.

L'edificio, realizzato in epoca remota indicativamente negli anni '40-'50, si sviluppa su due livelli fuori terra e comprende anche una porzione al piano interrato.

Descrizione del subject.

L'unità abitativa oggetto di stima, con altezza interna pari a circa 3,10 m, si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da scala comune priva di ascensore ed è inserita in un fabbricato composto da tre residenze, oltre a un'autorimessa e a una corte comune destinata a verde e spazio di manovra.

Al piano terra l'abitazione si articola in ingresso antistante ad androne comune, soggiorno, antiwc-wc, cucina, due locali pluriuso, due disimpegni, una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio esterno e un balcone; al piano primo, accessibile da scala comune, si trovano un locale pluriuso, un ripostiglio, un bagno e una terrazza.

All'unità competono inoltre le quote delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, comprendenti la corte esterna, l'atrio-vano scala e un cantinato, come rappresentato dall'elaborato planimetrico di subalternazione.

Principali finiture:

- pareti perimetrali in muratura intonacate,
- pareti interne tinteggiate e rivestite con perline di legno,
- impianto elettrico sottotraccia, verosimilmente non conforme alle attuali norme,
- pavimenti in graniglia - ceramica,
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico,
- rivestimenti bagno in ceramica tipo economico,
- porte interne in legno,
- infissi perimetrali in legno, parte con vetrocamera ed avvolgibili in pvc,
- impianto riscaldamento con elementi radianti in alluminio/ghisa,

Considerazioni generali:

L'unità immobiliare presenta finiture di ordinaria qualità e un livello complessivo di manutenzione piuttosto carente.

Il suo futuro utilizzo risulta presumibilmente subordinato a un intervento di rifacimento integrale degli impianti e al rinnovo delle finiture

Accesso al lotto.²²

L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente dal civico n. 57 di via Viale Piave, tramite varco pedonale comune ad altre unità. L'unità immobiliare è raggiungibile attraversando la corte comune e servendosi dell'unico vano scala condominiale, privo di ascensore.

Confini²³ del bene oggetto di stima nel suo stato di fatto, inteso come unico lotto.

Rispetto al piano terra

Foglio 150 Sez. NCT mappale 227

Nord: altra unità

Sud: mappale 227/8 bene comune _ corte

²²Accesso 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.

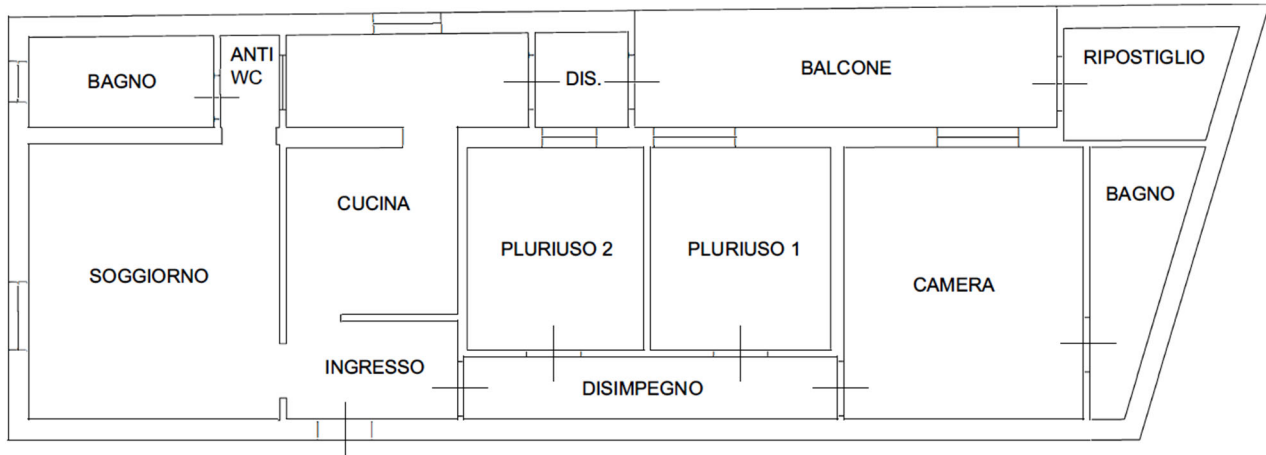
²³Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione 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 del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

- Est: mappale 227/6 e mappale 227/8 bene comune _ vano scala
- Ovest: altra unità

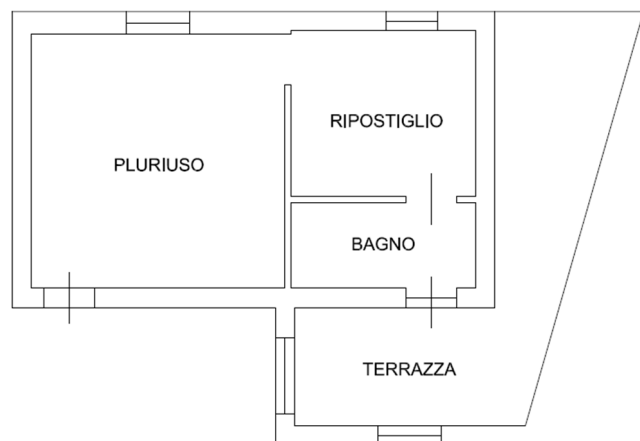
Planimetria²⁴ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina.

ABITAZIONE

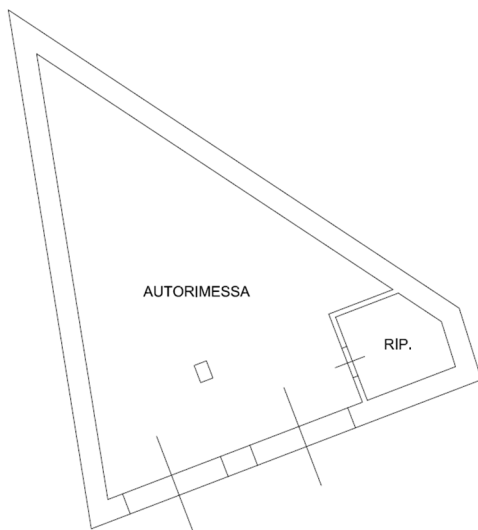
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



AUTORIMESSA (ESTERNA) PIANO TERRA



²⁴Planimetria: 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)

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto²⁵

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo _ 15/07/2025.

Esterni del complesso edilizio ove si colloca il bene oggetto di stima



²⁵Elaborato 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".

Vano scala condominiale



Interni abitazione oggetto di stima di cui al mappale 227/05



Particolare soggiorno



Particolare tinello – cottura



Particolare camera



Particolare bagno



Particolare vano pluriuso piano primo

Particolari impianti e finiture interne dell'abitazione oggetto di stima

Infissi ed elementi radianti



Generatore



Termostato



Impianto elettrico



Particolare autorimessa oggetto di stima di cui al mappale 228



Zona ingresso carraio e piazzale manovra comune



Interni autorimessa



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁶.

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che la porzione di immobile ubicata sul lato nord-est ha subito significativi danni strutturali nel 2007, riconducibili agli interventi di ristrutturazione eseguiti sull'edificio confinante di altra proprietà.

A seguito di tali criticità sono state eseguite opere di messa in sicurezza mediante apposita pratica edilizia, riferita a interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale, autorizzati con Permesso di Costruire n. 53725/2011.

Le opere sono state completate in data 01/10/2014 e collaudate con relazione finale del 20/10/2014.

Nel corso del sopralluogo, all'interno dell'unità in esame, sono stati rilevati fenomeni di degrado, quali la presenza di muffe e distacchi di intonaco, verosimilmente riconducibili a infiltrazioni dovute sia a perdite che a umidità di risalita.

²⁶Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

Rilievo delle consistenze:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno con rilevazioni cosiddette “ <u>a campione</u> ”
	<input type="checkbox"/> Esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale
Criterio di misurazione:	<input checked="" type="checkbox"/> Superficie Esterna Lorda (SEL) ²⁷ .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Lorda (SIL) ²⁸ .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Netta (SIN) ²⁹ .

Data sopralluoghi/ispezioni ³⁰(gg/mm/aa): 15/07/2025 (esterno – interno).
 Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed i proprietari dell'immobile

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

ABITAZIONE		SEL [m ²]	i.m.	Com. [m ²]
Superficie principale ³¹	Abitazione P Terra	98,00	1.00	98,00
	Abitazione P Primo	34,00	1.00	34,00
Superfici secondarie ³²	Balcone P Terra	10,00	0.30	3,00
	Balcone P Primo	15,00	0.30	4,50
	Autorimessa esterna	32,00	0.50	16,00
				----- esclusiva
Area esterna comune per giardino e piazzale parcheggio		300,00	0.03*	9,00

			Sommano	164,50

*All'area esterna si attribuisce un rapporto mercantile “contratto” in quanto trattasi di corte comune con altre due unità residenziali.

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 sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, 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.

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: /

²⁷Superficie 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).

²⁸Superficie 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).

²⁹Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata 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).

³⁰Sopralluoghi 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.

³¹Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³²Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

Parti condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³³ _ Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo l'immobile non è assoggettato a regolamento condominiale, essendo lo stesso composto da tre unità residenziali ed un'autorimessa.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁴

ABITAZIONE USATA CHE NECESSITA DI OPERE DI MIGLIORIA

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano	Terra		
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Bagni e/o servizi igienici	02 di cui età (stimata) indicativamente oltre 30 anni		
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Allarme	<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	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴²
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁴³	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁴⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰

³³Parti 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.

³⁴Caratteristiche 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.

³⁵Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. 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'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁷Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³⁸Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³⁹Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁰Minimo: 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.

⁴¹Medio: 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.

⁴²Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴³Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁴Minimo: 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

⁴⁵Medio: 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.

⁴⁶Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴⁷Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁸Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁴⁹Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁰Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵¹	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵²	<input type="checkbox"/> Medio ⁵³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁵⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁶	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁸
<input type="checkbox"/> Inquinamento (<u>giudizio visivo</u>) ⁵⁹			
Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Non riscontrabile
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Non riscontrabile

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁰

<input type="checkbox"/> Attestato non presente nella banca dati del CENED
<input checked="" type="checkbox"/> Attestato presente nella banca dati del CENED, da cui si ricavano le seguenti informazioni:
Classe Energetica G
Fabbisogno energetico 695,45 Kwh/m ² a
Validità fino al 01/06/2027

Osservazioni futura commerciabilità del bene

L'immobile, alla luce delle scarse prestazioni energetiche, della tipologia costruttiva e dell'epoca di realizzazione, non risulta conforme ai principali driver ESG.

In particolare, sotto il profilo ambientale (Environmental), l'edificio evidenzia un livello di efficientamento energetico molto ridotto, riconducibile sia alla mancanza di adeguati sistemi di isolamento termico e acustico, sia all'assenza di impianti tecnologici moderni e performanti.

Le strutture verticali e orizzontali, tipiche delle costruzioni degli anni '40-'50, non risultano rispondenti agli standard di contenimento dei consumi oggi richiesti, né alle prescrizioni normative in materia di risparmio energetico.

Dal punto di vista della sicurezza sismica, l'immobile non è conforme alle attuali norme antisismiche, poiché la tipologia costruttiva originaria non prevedeva criteri di progettazione e calcolo strutturale finalizzati alla resistenza agli eventi tellurici.

Tale carenza si traduce in una significativa vulnerabilità dell'edificio rispetto agli standard di resilienza richiesti dalle linee guida ESG e dalle normative vigenti.

In sintesi, l'unità immobiliare presenta caratteristiche che, per epoca e modalità costruttiva, non consentono di soddisfare i requisiti ambientali e di sostenibilità oggi considerati imprescindibili, rendendo necessario un intervento di riqualificazione globale volto sia al miglioramento delle prestazioni energetiche, sia all'adeguamento strutturale in chiave antisismica.

⁵¹ 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).

⁵² 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.

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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)

⁵⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁷ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

⁶⁰ 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.

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶¹

Trattasi di porzione di fabbricato urbano a uso civile abitazione posto in Comune di Brescia, costituito da un appartamento e una autorimessa, il tutto distinto come segue:

immobili siti nel Comune di **BRESCIA (BS)**, distinti nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 150, Sezione urbana NCT, in particolare:

- per la quota di 2/9 (due noni)

Particella n. 227, sub. 5, VIALE DEL PIAVE n. 57, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, z.c. 2, vani 8,5, rendita euro 592,63;

- per la quota di 2/27 (due ventisettesimi)

Particella n. 228, VIALE DEL PIAVE n. 57, piano T, cat. C/6, cl. 4, z.c. 2, mq 32, rendita euro 105,77,

il tutto con la proporzionale quota dei beni e degli enti comuni, tali per legge o per destinazione.

Ai fini dell'intestazione catastale si precisa che:

a) la Particella n. 227 sub. 5 è intestata anche a

- Omissis, nata a Brescia (BS) il giorno 21 settembre 1961, codice fiscale omissis, per la quota di 2/9 (due noni);

- Omissis, nata a Brescia (BS) il giorno 28 febbraio 1964, codice fiscale omissis, per la quota di 2/9 (due noni);

- Omissis, nata a Brescia (BS) il giorno 31 marzo 1937, codice fiscale omissis, per la quota di 3/9 (tre noni).

b) la Particella n. 228 è intestata anche a

- Omissis, nata a Brescia (BS) il giorno 21 settembre 1961, codice fiscale omissis, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi);

- Omissis, nata a Brescia (BS) il giorno 28 febbraio 1964, codice fiscale omissis, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi)

- Omissis, nata a Brescia (BS) il giorno 31 marzo 1937, codice fiscale omissis, per la quota di 3/27 (tre ventisettesimi);

- Omissis, nato a Brescia (BS) il giorno 19 gennaio 1966, codice fiscale omissis, per la quota di 1/3 (un terzo);

- Omissis, nato a Brescia (BS) il giorno 23 giugno 1955, codice fiscale omissis, per la quota di 1/3 (un terzo).

Ai fini catastali si precisa che le succitate Particelle derivano:

* dalla Denuncia di Variazione (per divisione-fusione-ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) presentata all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto di Brescia in data 1° giugno 2015 Pratica n. BS0131466, in atti del catasto da pari data n. 59626.1/2015, con la quale gli originari Mappali nn. 227/1, 227/2 e 227/3 sono stati soppressi, dando origine alle Particelle sopra meglio descritte;

* dalle Denunce di Variazione (per modifica identificativo - allineamento mappe) presentate all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto di Brescia in data 27 febbraio 2007 Pratica n. BS0074480, in atti del catasto da pari data rispettivamente n. 34734.1/2007 relativa alla Particella n. 227/1, n. 34735.2/2007 relativa alla Particella n. 227/2 e n. 34736.3/2007 relativa alla Particella n. 227/3, con i quali gli originari Mappali nn. 2742/1, 2742/2 e 2742/3 sono stati soppressi, dando origine alle Particelle nn. 227/1, 227/2 e 227/3.

Suddette informazioni sono state desunte dalla relazione dello Studio Notarile Piccinelli Magnocavallo Achille (Cfr. All. 02).

Indicare la documentazione visionata, fonte Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Estratto di mappa

Visura storica catasto fabbricati

Elaborato planimetrico di subalternazione

Schede catastali.

⁶¹ *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 subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.*

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 05/08/2025.

Giudizio di regolarità catastale⁶² (di massima):

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che possono pregiudicare importanti variazioni di rendita.
- Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per significative difformità che potrebbero anche pregiudicare variazioni della rendita.

Nel caso di fabbricati rurali⁶³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

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).

Si conferma la sostanziale rispondenza catastale dell'immobile, al netto di alcune piccole modifiche di fatto, di modesta entità e prive di rilevanza, riconducibili a un'errata rappresentazione grafica di dettagli distributivi interni (quali smussi, spallette, spostamento di aperture e simili).

In considerazione della natura coattiva della vendita e della presenza di lievi incongruenze grafiche, la presente valutazione tiene conto di una riduzione forfettaria pari a € 1.000 rispetto al valore di mercato dell'intera proprietà.

Tale riduzione è applicata quale misura prudenziale, volta a compensare il rischio assunto dal potenziale acquirente in assenza di garanzie specifiche in materia catastale.

La due diligence catastale è stata condotta sulla base della documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e di quella allegata ai provvedimenti autorizzativi.

Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente correlata alla veridicità e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non assume pertanto alcuna responsabilità per eventuali errori, omissioni o difformità derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

⁶²Giudizio 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 accatastato 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 fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁶³Fabbricati 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.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942

Note

Le planimetrie catastali di impianto, estratte in via telematica dall'Agenzia del Territorio e recanti la data del 06/12/1939, riportano una sagoma originaria dell'edificio che non risulta conforme all'attuale configurazione dell'immobile. Tale differenza appare verosimilmente riconducibile a successivi interventi di ampliamento e trasformazione, eseguiti nel tempo, che hanno modificato la consistenza e la distribuzione degli spazi rispetto alla rappresentazione grafica originaria

Fabbricato anteriore 01/09/1967⁶⁴

Fabbricato successivo 01/09/1967

Provvedimenti autorizzativi esaminati

Ante 1967

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Brescia, si prende atto che non risultano pratiche edilizie relative all'immobile in esame per il periodo antecedente il 1967 (Cfr. All. 03).

Post 1967

Dalla documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia si evincono i seguenti provvedimenti autorizzativi:

concessione edilizia PG n. 25601/95 del 28/08/1995 per rifacimento copertura dell'intero edificio residenziale;

permesso costruire PG n. 53725/2011 del 30/10/2011 per consolidamento e risanamento strutturale di porzione di edificio residenziale - **adempimenti di cui alle ordinanze del Comune di Brescia PG 25750/2007 del 08/06/2007 e PG 18323/08 del 14/08/2008.**

Denuncia opere relativo al permesso costruire PG n. 53725/2011 del 13/12/2011

Collaudo statico relativo al permesso costruire PG n. 53725/2011 del 22/10/2014

Comunicazione di fine lavori PG 53725/2011 del 27/04/2015

CILA PG 162589 del 24/07/2020 pratica n. PE 1840/2020 per ristrutturazione straordinaria nuovo bagno (per unità immobiliare P1 confinante)

Sanatorie riscontrate accesso atti No Se sì, specificare: /

Certificato abitabilità Presente Assente Non riscontrata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 15/07/2025

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Brescia

Destinazione d'uso dell'immobile⁶⁵

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene È NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

⁶⁴Fabbricato 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.

⁶⁵Destinazione 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 fabbricati rurali⁶⁶ 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 - edilizia⁶⁷ (di massima):

- Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi
- Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁶⁸ per le seguenti irregolarità:
- Rispondenza edilizia non verificabile per assenza di provvedimenti autorizzativi

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁶⁹
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).

Si precisa che non è possibile attestare la piena rispondenza edilizia dell'immobile, non risultando reperibili provvedimenti autorizzativi espliciti.

In considerazione della natura coattiva della vendita e della mancanza di documentazione idonea a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia, trattandosi di edificio realizzato in epoca antecedente al 1967, la presente valutazione applica una riduzione forfettaria di € 5.000 rispetto al valore di mercato dell'intera proprietà.

Tale riduzione è adottata quale misura prudenziale, volta a compensare il rischio assunto dal potenziale acquirente in assenza di garanzie documentali.

La relazione è redatta sulla base della documentazione trasmessa al sottoscritto professionista, che si dichiara incompleta e/o non idonea a comprovare la conformità dell'immobile alle normative vigenti.

Il presente elaborato ha finalità esclusivamente estimative e non costituisce certificazione di conformità urbanistica o edilizia.

Il perito declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o inesattezze derivanti da documentazione carente, non conforme, non aggiornata o comunque non verificabile, né per conseguenze derivanti da utilizzi impropri, da interpretazioni difformi o da finalità diverse da quelle per cui la presente relazione è stata predisposta.

Con la presente si intende espressamente sollevare il perito da ogni responsabilità civile, penale o amministrativa derivante da vizi, irregolarità o difformità urbanistico-edilizie non rilevabili in assenza di idonea documentazione.

⁶⁶Fabbricati 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.

⁶⁷Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁶⁸Immobile 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.

⁶⁹Due 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, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- Liberi
- Utilizzati dal debitore e/o comproprietari.
- Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo⁷⁰.
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁷¹.

*Per eventuali riscontri contattare direttamente il liquidatore.

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

- A che titolo⁷² è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione⁷³:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

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 alla sentenza per liquidazione giudiziale.
- Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

⁷⁰Occupato 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.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. 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).

⁷¹Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁷²Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁷³Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁷⁴ nel ventennio.

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto segue:

A) quanto alle quote spettanti ai Sig.ri OMISSIS sopracitati sulle Particelle n. **227/5** e n. **228**:

- esse sono pervenute nelle quote sopra meglio precisate a seguito di:

* successione legittima in morte di Omissis, nato a Brescia il giorno 28 dicembre 1933 e deceduto in data 29 agosto 2015 (dichiarazione di successione registrata a Brescia 1 in data 20 giugno 2016 al n. 1166 vol. 9990 e trascritta a Brescia in data 12 agosto 2016 al n. 33642 gen. e n. 20729 part.);

- a sua volta al *de cuius* Omissis, gli immobili sopra descritti sono pervenuti a seguito di:

relativamente alla Particella n. 227/5, in piena proprietà:

* atto di divisione in data 14 luglio 2015 autenticato nelle firme dal Notaio Corrado Defendi di Salò (BS) n. 58356/20972 di repertorio, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 24 luglio 2015 al n. 25324 gen. e n. 16365 part.;

* successione legittima in morte di Omissis, nata a Brescia in data 6 novembre 1920 e deceduta in data 31 ottobre 1987 (Dichiarazione di successione registrata a Brescia in data 5 marzo 1996 n. 21 vol. 2258, trascritta a Brescia in data 5 novembre 2003 al n. 54503 gen. e n. 33118 part.);

* successione legittima in morte di Omissis, nato a Brescia in data 31 ottobre 1914 e deceduto in data 9 settembre 1981, (Dichiarazione di successione registrata a Brescia in data 21 ottobre 1983 al n. 25 vol. 1788, trascritta a Brescia in data 24 ottobre 1983 al n. 22998 gen. e n. 16592 part.)

relativamente alla Particella n. 228, per la quota di 1/3 (un terzo)

* successione legittima in morte di Tanzini Angelica, nata a Brescia in data 6 novembre 1920 e deceduta in data 31 ottobre 1987,

* successione legittima in morte di Tanzini Mario, nato a Brescia in data 31 ottobre 1914 e deceduto 9 settembre 1981, entrambe sopra già meglio descritte.

B) quanto alla quota di 1/3 (un terzo) ciascuno spettante ad OMISSIS, sulla Particella n. 228:

- esse sono pervenute a seguito di:

* successione legittima in morte della madre Omissis, nata a Brescia il giorno 11 dicembre 1922 e deceduta in data 19 marzo 2014 (dichiarazione di successione registrata a Brescia 1 in data 26 gennaio 2015 al n. 91 vol. 9990/15 e trascritta a Brescia in data 26 febbraio 2015 al n. 6087 gen. e n. 3991 part.).

- a sua volta alla *de cuius* Omissis l'immobile sopra descritto è pervenuto in forza di:

* successione legittima in morte di Omissis, nata a Brescia in data 6 novembre 1920 e deceduta in data 31 ottobre 1987, già sopra meglio descritta;

* successione testamentaria in morte di Omissis, nata a Brescia il giorno 11 giugno 1912 e deceduta in data 16 marzo 2012, a seguito di testamento pubblicato con atto a rogito del notaio Corrado Defendi n. 55088/18711 di repertorio, registrato a Brescia 2 in data 18 aprile 2012 al n. 4924 Serie 1T (dichiarazione di successione registrata a Brescia 2 in data 26 settembre 2012 al n. 1426 vol. 9990/12, trascritta a Brescia in data 9 aprile 2013 al n. 12335 gen. e n. 8575 part.).

Si segnala:

- non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità relative alle successioni sopra meglio descritte;

- non è stato possibile trovare titoli anteriore all'anno 1958, in quanto risulta sconosciuta la paternità dei soggetti di cui alle successioni sopra meglio descritte.

E' stata trovata nota relativa ad atto di sistemazione di confini stipulato in data 8 gennaio 1958, n. 3937/1007 di repertorio del Notaio Cesare Bettoni di Brescia, registrato in data 17 gennaio 1958 al n. 3082 Vol. 347 Mod. I, trascritto a Brescia in data 1 febbraio 1958 ai nn. 1404/1056, con il quale Omissis "*quali proprietari del Mappale 2742 in BRESCIA S. ALESSANDRO concedettero al sig. Omissis (nato a Azzano Mella il 12 marzo 1912), proprietario del contiguo mappale 5184 di costruire sulla proprietà Omissis e fin contro la linea di confine tra le due anzidette proprietà, un terrazzo avente le caratteristiche specificate nel disegno approvato*".

⁷⁴Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

Su disposizione del curatore si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate ad altro soggetto specializzato. Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

- Opponibili all'acquirente⁷⁵

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.
 Trattasi di informazioni desunte dalla relazione dello studio notarile Magnocavallo Achille

Diritti reali⁷⁶

La procedura colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No
 Se sì, specificare se:
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota* | <input type="checkbox"/> Superficie |
| <input type="checkbox"/> Enfiteusi | <input type="checkbox"/> Uso |
| <input type="checkbox"/> Assegnazione di socio di cooperativa edilizia | |
| <input type="checkbox"/> Fondo patrimoniale | |
| <input type="checkbox"/> Unità immobiliare spettante al coniuge superstite | |

*Quota oggetto di alienazione coattiva

ABITAZIONE _ Quota di 2/9 (due noni) relativamente al bene di cui al **mappale n. 227, subalterno 5**
AUTORIMESSA _ Quota di 2/27 (due ventisettesimi) relativamente al bene di cui al **mappale n. 228**

Altre forme di diritti e pesi

- No
 Se sì, specificare se
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> diritti a favore di terzi | |
| <input type="checkbox"/> Diritti demaniali | |
| <input type="checkbox"/> Diritti di superficie | |
| <input type="checkbox"/> Prelazione agraria | <input type="checkbox"/> Censo |
| | <input type="checkbox"/> Livello |
| | <input type="checkbox"/> Uso civico |
| Indicare se vi è stata affrancazione | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se sì, cosa: |

Servitù trascritte identificabili nella relazione notarile ventennale.

- No
 Sì

Nota di carattere generale.

Poiché il lotto in esame ricomprende porzioni di edifici adiacenti ad altre proprietà, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, 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 accedere ai fondi servienti

⁷⁵Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento 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.

⁷⁶Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

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

No

Se sì, specificare se

Storico

Architettonici

Paesaggistici

Archeologici

Urbanistici

Amministrativi

Incidenti sulla attitudine edificatoria

Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie:

No

Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

No

Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche riportate nella relazione notarile

No

Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁷):

No

Se sì, specificare

Vincoli di natura occupazionale

No, essendo all'atto del sopralluogo l'immobile libero e non occupato da soggetti terzi.

Se sì, specificare quali: alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla madre del soggetto debitore, la quale ne detiene la legittima comproprietà.

⁷⁷ 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'acquirente⁷⁸

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.

Nota

Trattasi di informazioni desunte dalla relazione dello Studio Notarile Magnocavallo Achille

Iscrizioni sugli immobili

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 14 febbraio 2017 ai nn. 5938/936, a seguito di Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Brescia in data 15 giugno 2015 n. 5403/2015, a favore di Omissis e contro Omissis, gravante il Mappale n. 228 per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) e il Mappale n. 227/5 per la quota di 2/9 (due noni), nota annotata di rettifica in data 2 marzo 2017 ai nn. 8588/1350 "in quanto per mero errore materiale il titolo era stato indicato come sentenza invece che come verbale di separazione personale dei coniugi e decreto di omologa";

- **ipoteca con conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia in data 24 giugno 2019 ai nn. 28734/4862, a seguito di Atto di Riscossione in data 21 giugno 2019 n. 4002/2219 a favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma e contro: Omissis, sopracitato, per capitale euro 209.556,13 (duecentonovemilacinquecentocinquantesi virgola tredici) e per concorrenza ipotecaria fino ad euro 419.112,26 (quattrocentodiciannovemilacentododici virgola ventisei), gravante il Mappale n. 228 per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) e il Mappale n. 227/5 per la quota di 2/9 (due noni);

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata** trascritta a Brescia in data 21 maggio 2024 ai nn. 22197/15527, a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 aprile 2024 n. 129, a favore di: Massa di Creditori della Liquidazione Controllata di Omissis e contro: Omissis, sopracitato, avente ad oggetto il Mappale n. 228 per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) e il Mappale n. 227/5 per la quota di 2/9 (due noni).

⁷⁸Oneri 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. VALORE DEL BENE

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, 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 “prezzo 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.

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 mercato⁷⁹

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁸⁰.

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

Metodo del confronto⁸¹

Market Comparison Approach (MCA)⁸²

MCA + Sistema di Stima⁸³

Sistema di ripartizione⁸⁴

Metodo finanziario⁸⁵

⁷⁹Il 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”.

⁸⁰Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁸¹Metodo 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.

⁸²Il 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.

⁸³Sistema 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.).

⁸⁴Sistema 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.

⁸⁵Metodo 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.

- Capitalizzazione diretta⁸⁶
 Capitalizzazione finanziaria⁸⁷
 Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁸

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸⁹

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia per consistenze superficiali (principali, secondarie annesse – collegate), data, livello di piano, classe energetica, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁹⁰ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato della quota indivisa.

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 150 - Mappale 227 al subalterno n. 5 (quota 2/9) e Mappale 228 (quota 2/27), ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro 24.000 (diconsi Euro ventiquattromila/00).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁹¹ (Prezzo a base d'asta di cui all'art. 568 c.p.c.) della quota indivisa.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 150 - Mappale 227 al subalterno n. 5 (quota 2/9) e Mappale 228 (quota 2/27), ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro 20.000 (diconsi Euro ventimila/00)

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, determina un valore di ~ 120 €/m² (diconsi circa centoventimila Euro al metro quadrato).

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹² (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).

⁸⁶Capitalizzazione 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.

⁸⁷Il 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.

⁸⁸Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) 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.

⁸⁹Metodo 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.

⁹⁰Al 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 monopratiche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

⁹¹Sulla 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 a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data 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.

⁹²Migliore 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 dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

H. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni.⁹³

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

Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica risulta strettamente correlata alla veridicità e alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Condizioni limitative.⁹⁴

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, qualora venga pubblicato, anche ai soli fini commerciali e persino in forma parziale (ad esempio senza allegati), dovrà essere preventivamente "depurato" da ogni dato sensibile riferito alle generalità dei soggetti debitori, da qualsiasi informazione personale idonea a identificarli, da eventuali riferimenti a soggetti terzi e, più in generale, da ogni elemento non previsto dalla normativa vigente e comunque eccedente o non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva. L'onere di tale attività di anonimizzazione e adeguamento compete esclusivamente al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene pertanto esonerato da qualsiasi forma di azione legale derivante dal mancato rispetto delle disposizioni in materia di tutela della privacy e protezione dei dati personali.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generali, una fase di contrazione del ciclo immobiliare che incide negativamente sull'immediata commerciabilità degli immobili.

I tempi di alienazione degli immobili sottoposti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali risultano mediamente rilevanti, condizionati dall'elevato stock di fabbricati invenduti e dal numero di esperimenti di vendita necessari per giungere alla loro assegnazione.

Si sottolinea inoltre che, nel contesto attuale, il valore di aggiudicazione in sede d'asta risulta frequentemente inferiore rispetto al valore di libero mercato, con conseguente penalizzazione della massa dei creditori in fase di riparto.

La circostanza che la vendita riguardi una quota indivisa, infine, non agevola i tempi di realizzo, rendendo ulteriormente complesso il processo di liquidazione.

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

1. In riferimento all'immobile 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 gli impianti.

2. Non si può garantire il rispetto del 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. 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.

⁹³Assunzioni: 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.

⁹⁴Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

4. 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 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.
5. I beni vengono venduti con la regola del "*visto e piaciuto*", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
6. 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 occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
7. 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.
8. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia/urbanistica 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.
9. Eventuali spese condominiali arretrate saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi di legge.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame è stato determinato assumendo come presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia un soggetto privato e non un imprenditore promotore di iniziative immobiliari.

Si evidenzia che, in presenza di specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe discostarsi da quello indicato dal sottoscritto, potendo essere considerato dal medesimo aggiudicatario come "valore di investimento".

Gli obiettivi del futuro acquirente, infatti, possono risultare diversificati e strettamente connessi alle proprie strategie aziendali e al sistema organizzativo interno, variando in funzione della forma e della dimensione dell'impresa, del settore di intervento, dell'esposizione finanziaria, della necessità di garantire la continuità aziendale, dell'espansione verso nuovi mercati e comparti, nonché della fase ciclica del mercato immobiliare. Per le motivazioni sopra esposte, il risultato della stima deve intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e astrattamente riferito al principio dell'ordinarietà, senza che possa costituire parametro assoluto in contesti imprenditoriali o di investimento.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Matteo Negri, in qualità di esperto del Giudice, in applicazione agli standard internazionali e nazionali di valutazione, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- 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.

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

F.to
Il valutatore
Dott. Matteo Negri



RICS[®]
Registered
valuer



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 livello avanzato: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Valutatore immobiliare qualificato RICS RV n. 6969074/2024

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Riferimenti internazionali.

- IVSC: *International Valuation Standards*. IVSC, 2007 e 2025.
- EVS: *European Valuation Standards*. TEGoVA, 2025.
- RICS Valuation Global Standards _ Red book, 2025.
- Final Report on GL on loan origination and monitoring _ EBA, 2021.

Riferimenti nazionali.

- Codice delle valutazioni immobiliari. *Italian property valuation standard*, V edizione, Tecnoborsa.
- NORMA UNI 11612:2015 _ Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014 _ Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019 _ Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari.
- L.G. ABI _ linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2024.
- L.G. ABI NPL _ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, 2018.
- PIV sugli immobili _ promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione, 2015.
- M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime immobiliari _ Agenzia del Territorio, 2010.
- Appendice tecnica (addendum) ABI _ indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato, 2020
- Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa _ 6^ edizione, 2025

Riferimenti testi scientifici.

- Simonotti M.: *Manuale delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M.: *Prontuario delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.
- *Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS*. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche, 2013.
- *Prezzi Tipologie Edilizie DEI*, 2024.
- 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.

K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione ⁹⁵

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Copia provvedimenti autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Scheda catastale.
6. Estratto mappa.
7. Visura storica per immobile.
8. Attestato Certificazione Energetica.

⁹⁵Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.