

Geom. Maurizio Facondo

Studio Associato IsoStime – *Valutatori Immobiliari Associati*

Viale Europa n° 52 – 25133 - BRESCIA

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° omissis /2011

CREDITORE PROCEDENTE : omissis
omissis

DEBITORE ESECUTATO : **Sig.** omissis omissis
cf. omissis

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : **Dott. Gianni Sabbadini**

G.O.T : **Dott.sa Liana Zaccara**

Data nomina dell'esperto : 18/01/2012

Data del conferimento d'incarico di stima e giuramento : 03/02/2012

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita : 08/06/2012

Suddivisione in n° 14 Lotti

Dati generali

Lotto 1

Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	100 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Subalterno 1 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita catastale € 469,98		
Comproprietari:	No		
Divisibilità dell'immobile	No		

Lotto 2

Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	100 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Subalterno 2 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita catastale € 469,98		
Comproprietari:	No		
Divisibilità dell'immobile	Si		

Lotto 3

Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	100 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Subalterno 3 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 24 m2 Rendita catastale € 30,99 Foglio omissis Particella omissis Subalterno 4 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 20 m2 Rendita catastale € 25,82		
Comproprietari:	No		
Divisibilità dell'immobile	No		

Lotto 4

Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	100 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Fabbricati in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Subalterno 5 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 94 m2 Rendita catastale € 150,50		
Comproprietari:	No		
Divisibilità dell'immobile	No		

Lotto 5			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	50 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Porzione AA Classe Seminativo 1 Superficie 300 m2 Reddito domenicale € 3,33 Reddito Agrario € 2,71 Porzione AB Classe Bosco Ceduo 1 Superficie 810 m2 Reddito domenicale € 1,46 Reddito Agrario € 0,13		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	No		
Lotto 6			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	50 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Classe Seminativo 1 Superficie 7.440 m2 Reddito domenicale € 82,61 Reddito Agrario € 67,24		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		
Lotto 7			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di Rodengo Saiano (Codice H477) Foglio omissis Particella omissis Classe Seminativo arboreo 1 Superficie 6.470 m2 Reddito domenicale € 71,84 Reddito Agrario € 58,48		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		
Lotto 8			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Classe Seminativo arboreo 1 Superficie 6.220 m2 Reddito domenicale € 69,07 Reddito Agrario € 56,22		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		

Lotto 9			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Porzione AA Classe Seminativo 1 Superficie 1.300 m2 Reddito domenicale €. 14,43 Reddito Agrario €. 11,75 Porzione AB Classe Vigneto 1 Superficie 1.000 m2 Reddito domenicale €. 1,96 Reddito Agrario €. 0,77		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	No		
<hr/>			
Lotto 10			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Classe Seminativo arboreo 1 Superficie 5.360 m2 Reddito domenicale €. 59,52 Reddito Agrario €. 48,44		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		
<hr/>			
Lotto 11			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Porzione AA Classe Seminativo 1 Superficie 300 m2 Reddito domenicale €. 3,33 Reddito Agrario €. 2,71 Porzione AB Classe Vigneto 1 Superficie 30 m2 Reddito domenicale €. 0,59 Reddito Agrario €. 0,23		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	No		
<hr/>			
Lotto 12			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis) Foglio omissis Particella omissis Classe Seminativo 2 Superficie 646 m2 Reddito domenicale €. 41,70 Reddito Agrario €. 40,04		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		

Lotto 13			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis)		
	Foglio omissis Particella omissis		
	Classe Seminativo 2 Superficie 4.140 m2		
	Reddito domenicale € 26,73 Reddito Agrario € 25,66		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		
<hr/>			
Lotto 14			
Valore stimato:	€ omissis	Valore di realizzo	€ omissis
Quota di proprietà:	33,3 % Sig. omissis omissis		
Immobile sito nel Comune di:	omissis – Provincia di Brescia		
Distinto al catasto fabbricati:	Terreno in comune di omissis (Codice omissis)		
	Foglio omissis Particella omissis		
	Porzione AA Classe Seminativo 2 Superficie 3.500 m2		
	Reddito domenicale € 22,59 Reddito Agrario € 21,69		
	Porzione AB Classe Seminativo arboreo 2 Superficie 2.610 m2		
	Reddito domenicale € 16,85 Reddito Agrario € 16,85		
	Foglio omissis Particella omissis		
	Classe Fabbricato rurale Superficie 17 m2		
Comproprietari:	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		
<hr/>			
Problematiche e/o note particolari			
<input checked="" type="checkbox"/> Si : vedasi i relativi Lotti			
<input type="checkbox"/> No :			

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



Descrizione :

Relazione di stima relativa alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Trattasi di:

- unità residenziali inseriti in un fabbricato ubicato nel comune di omissis in provincia di Brescia in via omissis n°33, individuati al Catasto Fabbricati al Foglio omissis Particella omissis Subalterni omissis – omissis – omissis – omissis – omissis
- terreni ubicati nel comune di omissis in provincia di Brescia, individuati al Catasto Terreni al Foglio omissis Particella omissis – omissis – omissis – omissis – omissis – omissis - omissis
- terreni ubicati nel comune di omissis in provincia di Brescia, individuati al Catasto Terreni al Foglio omissis Particella omissis – omissis – omissis - omissis

Richiedente :

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

Valutatore :

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

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 9
ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE	pag. 9
DEFINIZIONE DELL'INCARICO	
MANDATO	pag. 10
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	pag. 11
VALUTAZIONE DEI BENI	
UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE	pag. 12
CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE	pag. 12
FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	pag. 13
DUE DILIGENZE	pag. 14
1° PARTE - FABBRICATO IN COMUNE DI omissis	
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 15
SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 16
STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag. 17
FORMALITÀ VINCOLI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 18
FORMALITÀ VINCOLI ONERI NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 18
INTERVENTI EDILIZI E DOCUMENTAZIONE CONSULTATA	pag. 20
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA ED AGIBILITÀ	pag. 21
SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE LOTTI 1 - 2 - 3 - 4	pag. 23
SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	pag. 31
IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO	pag. 31
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	pag. 31
DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJECT	pag. 33
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 1 - 2 - 3 - 4	pag. 34
CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO	pag. 36
APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag. 37
PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO	pag. 37
STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA)	
TABELLA DEI DATI	pag. 39
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	pag. 40
TABELLE DI VALUTAZIONE LOTTI E SINTESI DI STIMA	pag. 41

2° PARTE - TERRENI IN COMUNE DI omissis	
SOMMARI A DESCRIZIONE LOTTI 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11	pag. 46
SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	pag. 61
DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET E SUPERFICIE	pag. 62
CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO	pag. 66
APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag. 66
PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO	pag. 66
STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA)	
TABELLA DEI DATI	pag. 67
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	pag. 67
TABELLE DI VALUTAZIONE LOTTI E SINTESI DI STIMA	pag. 68
3° PARTE - TERRENI IN COMUNE DI omissis	
SOMMARI A DESCRIZIONE LOTTI 12 – 13 – 14	pag. 71
SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	pag. 77
DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET E SUPERFICIE	pag. 78
CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO	pag. 80
APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag. 80
PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO	pag. 80
STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA)	
TABELLA DEI DATI	pag. 81
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	pag. 81
TABELLE DI VALUTAZIONE LOTTI E SINTESI DI STIMA	pag. 82
VALORE DI MERCATO E DI REALIZZO	pag. 84
ALLEGATI	pag. 86

PREMESSA

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

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

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

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

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

International Valuation Standard (IVS) versione 2007;

RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;

European Valuation Standards 2009;

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

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

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

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

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE DELLA VALUTAZIONE

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

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

DEFINIZIONE DELL'INCARICO

MANDATO

Il giorno 03/02/2012, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini, sottoponeva allo scrivente Geom. Maurizio Facondo, il seguente quesito scritto relativo agli immobili indicati in frontespizio:

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

dalla relazione dovrà inoltre risultare:

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

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

Principali corsi di formazione del valutatore incaricato:

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

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

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DEI BENI

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione al fine di consentirne la vendita.

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

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

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

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

FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

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

- In data 18/01/2012 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini nominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- In data 03/02/2012 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini conferiva l'incarico di stima al geom. Maurizio Facondo;
- In data 13/02/2012 il valutatore ha ritirato il fascicolo presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari;
- In data 21/02/2012 il valutatore affidava incarico ad una Società di propria fiducia ad eseguire l'ispezione ipotecaria ventennale sugli immobili in oggetto con redazione della relativa relazione;
- In data 05/03/2012 il valutatore a mezzo di ispezione telematica online otteneva copia delle visure, delle planimetrie catastali delle unità oggetto di esecuzione;
- In data 06/03/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per fare la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e per fare istanza di accesso agli atti;
- In data 12/03/2012 il valutatore ritirava l'ispezione ipotecaria ventennale sugli immobili in oggetto eseguita dalla Società di propria fiducia;
- In data 16/03/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per fare la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 16/03/2012 il valutatore a mezzo di Raccomandata con R.R. chiedeva all'Esecutato la possibilità di accedere agli immobili sopraccitati al fine di espletare l'incarico. Per conoscenza la comunicazione relativa alle indagini peritali in sito veniva inoltrata anche allo studio Legale del creditore procedente;
- In data 24/03/2012 il valutatore ed una propria persona di fiducia effettuavano sopralluogo con rilievo dello stato di fatto al fabbricato in comune di omissis e sopralluogo preliminare ai terreni in comune di omissis e omissis;
- In data 27/03/2012 il valutatore ed un collega geometra effettuavano sopralluogo con rilievo strumentale dello stato di fatto ai terreni in comune di omissis e omissis;
- In data 30/03/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per ritirare il CDU e per visionare e ritirare copia pratiche edilizie;
- In data 04/04/2012 il valutatore si recava presso l'Archivio Notarile di Brescia per fare richiesta di alcuni degli atti di provenienza degli immobili in oggetto, presso lo studio notarile omissis a ritirare copia di alcuni degli atti di provenienza degli immobili in oggetto, richiesti precedentemente telefonicamente e presso l'Agenzia del Territorio di Brescia 1 (BS) per richiedere la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati sugli immobile in oggetto. Dalla ricerca è risultato che i contratti sono registrati nell'Ufficio territoriale di Brescia 1, Brescia 2 e Gardone Val Trompia (BS);
- In data 10/04/2012 il valutatore si recava presso l'Agenzia del Territorio di Brescia 2 e di Gardone Val Trompia per richiedere copia dei contratti di locazione e di comodato registrati sugli immobile in oggetto, presso l'Agenzia del Territorio di Brescia 1 per ritirare copia dei contratti di locazione e di comodato registrati sugli immobile in oggetto e presso l'Archivio Notarile di Brescia a ritirare copia di alcuni degli atti di provenienza degli immobili in oggetto;
- In data 13/04/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per avere delucidazioni sulle pratiche edilizie ritirate in precedenza, e presso l'Agenzia del Territorio di Brescia 2 per ritirare copia dei contratti di locazione e di comodato registrati sugli immobile in oggetto;

- Nel periodo compreso tra il 09/04/2012 e 13/04/2012 il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili a mezzo di ispezione telematica online e contattando tecnici ed agenzie immobiliari della zona in oggetto;
- In data 16/04/2012 il valutatore si recava presso l'Agenzia del Territorio di Gardone Val Trompia per ritirare copia dei contratti di locazione e di comodato registrati sugli immobile in oggetto;
- In data 16/04/2012 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis per ritirare il CDU richiesto;
- In data 16/04/2012 il valutatore si recava presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Brescia per eseguire la ricerca di dati immobiliari comparabili;
- Nel periodo compreso tra il 16/04/2012 e 20 il valutatore provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 23/04/2012 il valutatore consegnava il rapporto di valutazione, unitamente all'elaborato peritale, alla cancelleria del Tribunale di Brescia, e trasmetteva copia allo studio Legale del creditore procedente ed all'Anpe.

DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

1° PARTE - FABBRICATO IN COMUNE DI omissis**IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTI 1 – 2 – 3 – 4**

Trattasi di unità immobiliari site nel Comune di omissis in via omissis n°33, costituenti il fabbricato eretto sul mappale omissis – ente urbano di Ha 0.09.00 – del foglio 14 N.C.T.R. del Catasto Terreni di omissis provincia di Brescia, mappale corrispondente alla particella 1558 del cessato C.T..

Detto fabbricato originariamente è stato denunciato con schede registrate all'UTE di Brescia in data 17/05/1984 n° 5541, 5542, 5543, 5544, successivamente censite con i mappali omissis subalterni 1, 2, 3, 4, 5 del foglio n° omissis del catasto fabbricati. Il mappale omissis subalterno 5 è stato accatastato come unità afferente edificata in sopraelevazione con denuncia del 07/10/2005 n° 5018.1/2005 (protocollo n° BS0308630).

Date le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di perizia, ritengo opportuno ripartire la proprietà in **4** (quattro) diversi **Lotti**. In dettaglio abbiamo:

- **Lotto 1:** **sub. 01** : Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 6,5 vani RC € 469,98
- **Lotto 2:** **sub. 02** : Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 6,5 vani RC € 469,98
- **Lotto 3:** **sub. 03** : Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 24 m2 RC € 30,99
 sub. 04 : Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 20 m2 RC € 25,82
- **Lotto 4:** **sub. 05** : Cat. C/2 Cl. 3 Cons. 94 m2 RC € 150,50

Location map



collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTI 1 - 2 - 3 - 4*- Descrizione generale del fabbricato*

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un fabbricato costruito con Licenza Edilizia n°818 del 1973 dichiarato abitabile con il Certificato di Abitabilità n°601 del 10/06/1981, oggetto di Sopralzo e Ristrutturazione Edilizia autorizzata con Concessione n°3925 del 27/12/1994 ed Opere interne autorizzate con Comunicazione di Inizio Lavori del 26/05/1995.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato, è costituito da un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo, un appartamento nel sottotetto ed accessori e garage al piano interrato, il tutto edificato in un lotto di forma rettangolare lungo la via pubblica Martiri della Libertà.

- Confini

Il mappale omissis, confina a: - Nord : mappale 120 verde pubblico;

- Sud : mappale 135; - Est : strada pubblica via Martiri della Libertà; - Ovest : mappale 121;

- Altre Informazioni generali

Accessi: l'accesso pedonale e carraio avviene dal civico n° 33 di via omissis;

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

Dotazioni particolari: nessuna;

Finiture interne: di livello medio/alto;

Impianti a servizio esclusivo: impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario autonomi con impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento;

Caratteristiche costruttive: edificio con struttura portante in muratura in laterizio portante, in laterizio leggero per le tramezzature interne, solai in laterocemento e copertura e gronde perimetrali in legno a vista e serramenti in pvc con vetrocamera;

Pertinenze : giardino, scivolo e vano scala;

Accessori : locali al piano interrato.

- Superficie del bene

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

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

La SEL include:

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

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

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

Estremi atto d'acquisto.

Il Sig. omissis omissis è divenuto proprietario delle unità oggetto di valutazione con:

- Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis in data 24-26.06.1972 Rep. 20587-20599/10425, registrata a Montichiari il 14.07.1972 al n. 2060 Vol. 103. Trattasi di **compravendita** con la quale i signori omissis omissis, nato a Brescia il 25.01.1921, omissis omissis, nata a Brescia il 19.02.1916 e omissis omissis, nata a Brescia il 29.09.1893, ciascuno per i rispettivi diritti e ragioni vendono a favore dei signori omissis omissis, nato a omissis il 21.07.1939 e omissis omissis, che acquistano i seguenti immobili situati in comune di omissis, censiti nel Catasto Terreni con i mappali **1558** di Ha 0.10.00, 1564 di Ha 0.00.60, 1563 di Ha 0.05.60, 1569 di Ha 0.01.10, per un prezzo di Lire 940.000.= pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

- Successivamente è divenuto proprietario esclusivo con Atto Notaio omissis in data 10.03.1993 Rep. 59247/7895, atto di donazione – **permuta** – divisione, con cui, fra l'altro:

in secondo luogo: omissis omissis, quale pieno ed esclusivo proprietario cede a titolo di permuta al signor omissis omissis, che allo stesso titolo accetta la quota di 1/2 dei seguenti immobili in comune di omissis, via omissis, consistenti nell'intero fabbricato eretto sul mappale 1558 di Ha 0.10.00 del cessato C.T., costituito da:

- appartamento per civile abitazione al piano terra di quattro locali, cucina, due bagni e disimpegni con portico, caldaia, disimpegno, scivolo esclusivo e locale cantinato al piano interrato;

- appartamento per civile abitazione al piano primo di quattro locali, cucina, due bagni, disimpegno e due balconi;

- due box d'autorimessa al piano interrato;

il tutto non ancora censito nel N.C.E.U. ma ivi denunciato con schede presentate all'U.T.E. di Brescia in data 17.05.1984 rispettivamente ai n.ri **5542, 5541, 5543 e 5544**

Valore della quota permutata: Lire 150.000.000.

a sua volta omissis omissis, quale pieno ed esclusivo proprietario cede a titolo di permuta al signor omissis omissis, che allo stesso titolo accetta la quota di 1/3 degli immobili situati in comune di omissis censiti come segue: - nel N.C.T.R. al foglio 14 con il mappale 113 di ha 0.15.10

- nel N.C.E.U. al foglio 14 con il mappale: 117/1 P.T.1 via omissis e 6-117/2-7/2 P.T.1 via Martiri della Libertà. Valore della quota permutata: Lire omissis. omissis omissis paga a omissis omissis un conguaglio di Lire omissis. Beni immobili dichiarati liberi.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale i beni sono di proprietà del debitore sig. omissis omissis.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia1, Brescia2 e Gardone Val Trompia e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, risultano i seguenti contratti di locazione e comodato, in data antecedente al pignoramento dei beni, a nome del Sig. omissis omissis:

- **Scrittura privata per Contratto di Locazione ad uso abitativo nel quale il sig. omissis omissis concede in locazione l'appartamento identificato al fg. 14 particella 124 sub. 2 al sig. omissis omissis, registrato il 10/02/2011 al n° 1669 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia2, con decorrenza dal 01/02/2011 e termine nel 31/08/2012. Contratto ancora in essere, ma nello stato di fatto risulta sul subalterno 5 al sottotetto e non al subalterno 2 del piano terra.**

- **Scrittura privata per Contratto di Comodato gratuito nel quale il sig. omissis omissis concede in comodato gratuito ad uso abitazione l'appartamento identificato al fg. 14 particella 124 sub. 2 al sig. omissis omissis, registrato il 29/04/2005 al n° 941 all'Ufficio**

dell'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia, con decorrenza dal 10/04/2005 e termine dalla richiesta del comodante. Contratto non più in corso ma ancora registrato come attivo.

- **Scrittura privata per Contratto di Comodato gratuito nel quale il sig. omissis omissis concede in comodato gratuito ad uso ufficio l'immobile in via omissis 33 alla società "omissis s.r.l. in liquidazione" nella persona del liquidatore sig. omissis omissis, registrato il 17/01/2008 al n° 119 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia, con decorrenza dal 01/01/2008 e termine dalla richiesta del comodante. Contratto non più in corso ma ancora registrato come attivo.**

FORMALITÀ VINCOLI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

È stato stipulato un contratto di locazione sul Subalterno 2 come da:

- **Scrittura privata per Contratto di Locazione ad uso abitativo nel quale il sig. omissis omissis concede in locazione l'appartamento identificato al fg. 14 particella 124 sub. 2 al sig. omissis omissis, registrato il 10/02/2011 al n° 1669 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia2, con decorrenza dal 01/02/2011 e termine nel 31/08/2012.**

FORMALITÀ VINCOLI ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sui beni gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**

Atto Notaio omissis Rep. 62262 del 05.11.1998 per **Concessione a garanzia di mutuo**, a favore Banca omissis Società per Azioni con sede in Brescia codice fiscale 00347040172, a carico omissis omissis. Debitore non datore omissis omissis, nata a Rodengo Saiano il 28.10.1949. Somma Capitale € omissis. Somma Iscritta € omissis. Durata anni 10. Beni immobili offerti in garanzia in comune di omissis, **via omissis n.33, identificati con le schede registrate all'U.T.E. di Brescia ai n.ri 5541, 5542, 5543 e 5544 del 1984.**

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**

Atto Notaio omissis Rep. 64702/21410 del 04.03.2003 per **Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore omissis Società per azioni con sede in Bergamo codice fiscale 00218400166, a carico: omissis omissis (*terzo datore*). Debitori non datori: omissis omissis, nato a Brescia il 14.03.1972, omissis omissis, nato a Brescia il 12.11.1970, Somma Capitale € omissis. Somma Iscritta € omissis. Durata anni 15. Beni immobili offerti in garanzia in comune di omissis, **via omissis n.33, censiti con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3 e omissis /4 del foglio omissis /NCT di Catasto Fabbricati.**

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**

Atto Notaio omissis Rep. 126788/25421 del 10.11.2005 per **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore: omissis Imi S.P.A. con sede in Torino codice fiscale 06210280019, a carico omissis omissis. Debitori non datori: omissis Mass omissis imo, nato a Brescia il 14.03.1972, omissis omissis, nato a Brescia il 12.11.1970. Somma Capitale € omissis. Somma Iscritta € omissis. Durata anni 20. Beni immobili offerti in garanzia in comune di omissis, **via omissis n.33, censiti con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3, omissis /4 e omissis /5 del foglio omissis /NCT di Catasto Fabbricati.**

- Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010

Tribunale di Brescia Decreto ingiuntivo Rep. 9175 del 16.12.2010, a favore: Banca di omissis Soc. Coop. a Resp. Lim. con sede in Pompiano codice fiscale 00436650170, a carico: omissis omissis, Impresa omissis S.R.L. sede omissis. Somma Capitale € omissis. Somma Iscritta € omissis. Beni immobili gravati:

- in comune di omissis, per la quota di 1/1 proprietà, censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio omissis con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3, omissis /4 e omissis /5;**
 - in comune di omissis, per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis e omissis;
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis e omissis;
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis, omissis e omissis.
- Grava anche su beni della Società "omissis S.R.L.", omissis.

- Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011

Tribunale di Brescia Decreto ingiuntivo Rep. 4333 del 09.06.2011, a favore: Banca omissis. con sede in Vestone codice fiscale 00283510170, a carico omissis omissis, nato a omissis il 06.07.1950, omissis omissis. Somma Capitale: € omissis. Somma Iscritta: € omissis. Beni immobili gravati:

- in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis e omissis;
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis, omissis e omissis.
 - in comune di omissis, per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis e omissis;
 - in comune di omissis, per la quota di 1/1 proprietà, censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio omissis /ROD con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3, omissis /4 e omissis /5;**
- Grava anche su beni di omissis omissis, omissis.

- Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011

Ufficiale Giudiziario Rep. 10769 del 20.07.2011, a favore : Banca di omissis Soc. Coop. con sede in Pompiano codice fiscale 00436650170, a carico omissis omissis. Beni immobili gravati:

- in comune di omissis, per la quota di 1/1 proprietà, censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio omissis con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3, omissis /4 e omissis /5;**
- in comune di omissis, per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis e omissis;
- in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis e omissis;
- in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis, omissis e omissis.

Formalità registrate successivamente al Verbale Pignoramento immobili:

- Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011

Tribunale di Brescia Decreto ingiuntivo Rep. 5480 del 02.08.2011 a favore Credito omissis S.P.A. con sede in Bergamo codice fiscale 00218400166, a carico: omissis omissis, nato a omissis il 06.07.1950, omissis omissis. Somma Capitale € omissis. Somma Iscritta € omissis. Beni immobili gravati:

- in comune di omissis, per la quota di 1/1 proprietà, censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio omissis con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3, omissis /4 e omissis /5;**

- in comune di omissis, per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis e omissis;
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis, omissis e omissis.
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis e omissis;
- Grava anche su beni di omissis omissis, omissis.

- Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011

Tribunale di Brescia Decreto ingiuntivo Rep. 5646 del 10.08.2011 a favore: omissis S.P.A. con sede in Bergamo codice fiscale 00218400166, a carico: omissis omissis, omissis omissis, nata a omissis il 28.10.1949. Somma Capitale € omissis. Somma Iscritta € omissis. Beni immobili gravati:

- in comune di omissis, per la quota di 1/1 proprietà, censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio omissis con i mappali omissis /1, omissis /2, omissis /3, omissis /4 e omissis /5;**
 - in comune di omissis, per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis e omissis;
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis, omissis e omissis.
 - in comune di omissis, per la quota di 1/3 proprietà, censiti nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis, omissis, omissis e omissis;
- Grava anche su beni di omissis omissis, omissis.

INTERVENTI EDILIZI E DOCUMENTAZIONE CONSULTATA

I documenti amministrativi e gli elaborati tecnici trovati e visionati dal valutatore incaricato relativamente al fabbricato in oggetto, constano di:

- Licenza Edilizia n°818 del 31/07/1973 per Nuova costruzione civile abitazione, con la formazione di n°2 unità residenziali con cantinato e garage, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Certificato di Abitabilità n°601 del 10/06/1981;
- Concessione n°3925 del 27/12/1984 per Sopralzo e Ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione, con la ristrutturazione degli appartamenti al piano terra e piano primo e sovrizzo del piano sottotetto, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato del 14/03/1995; con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Calcolo delle dispersioni legge 373 del 30/04/1976;
- Comunicazione di inizio lavori del 26/05/1995 protocollo n°5176 per opere interne agli appartamenti al piano terra e piano primo, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Estratto di P.G.T. ed Norme Tecniche Attuazione (NTA);
- Copia schede catastali e visure storiche comprovante l'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di zona.

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

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria" (vedere C.D.U. allegato).

- Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità

Tipo di verifica della conformità	Analisi della conformità e regolarità	Esito conformità
Edilizia	<p>Lo stato dei luoghi, la forma, il numero dei piani fuori terra, la loro destinazione d'uso, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano parzialmente conformi ai documenti approvati e utilizzati per la verifica di conformità, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licenza Edilizia n°818 del 31/07/1973 per Nuova costruzione civile abitazione, con la formazione di n°2 unità residenziali con cantinato e garage, con i relativi elaborati tecnici progettuali; - Certificato di Abitabilità n°601 del 10/06/1981; - Concessione n°3925 del 27/12/1994 per Sopralzo e Ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione, con la ristrutturazione degli appartamenti al piano terra e piano primo e sovrizzo del piano sottotetto, con i relativi elaborati tecnici progettuali; - Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato del 14/03/1995; con i relativi elaborati tecnici progettuali; - Calcolo delle dispersioni legge 373 del 30/04/1976; - Comunicazione di inizio lavori del 26/05/1995 protocollo n°5176 per opere interne agli appartamenti al piano terra e piano primo, con i relativi elaborati tecnici progettuali; - Estratto di P.G.T. ed Norme Tecniche Attuazione (NTA); - Copia schede catastali e visure storiche comprovante l'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di zona. 	Negativo
Catasto terreni	Non è stata rilevata la presenza del Tipo Mappale e il fabbricato risulta inserito in mappa con l'impianto meccanografico del 30/06/1987.	Negativo
Catasto fabbricati	<p>La visura catastale ai fabbricati risulta allineata e detto fabbricato originariamente è stato denunciato con schede registrate all'UTE di Brescia in data 17/05/1984 n° 5541, 5542, 5543, 5544, successivamente censite con i mappali 124 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 del foglio n° omissis del catasto fabbricati. Il mappale omissis subalterno 5 è stato accatastato come unità afferente edificata in sopraelevazione con denuncia del 07/10/2005 n° 5018.1/2005 (protocollo n° BS0308630).</p> <p>Le schede catastali di tutti i subalterni non corrispondono</p>	Positivo

	<p>con le pratiche edilizie e lo stato di fatto.</p> <p>Non è stata rilevata, dall'ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio, la presenza dell'Elaborato Planimetrico di Subalternazione.</p>	<p>Negativo</p> <p>Negativo</p>
Conformità delle opere edilizie	<p>Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis non è stata rilevata la presenza della dichiarazione congiunta di conformità da parte del Direttore dei Lavori, dell'impresa edile e della parte committente, inerente alle varie pratiche edilizie</p> <p>E' stato possibile reperire il Certificato di Abitabilità n°601 del 10/06/1981 relativo alla Licenza Edilizia n°818 del 31/07/1973, mentre non è stata rilevata la presenza del Certificato di Abitabilità relativo alla Concessione n°3925 del 27/12/1994 per Sopralzo e Ristrutturazione fabbricato e alla Comunicazione di inizio lavori del 26/05/1995 protocollo n°5176 per opere interne agli appartamenti al piano terra e piano primo.</p>	<p>Negativo</p> <p>Negativo</p>
Strutturale	<p>Dall'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis non è stata rilevata la presenza della denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale originario, mentre è stata rilevata la presenza di una denuncia relativa alla ristrutturazione del 1984.</p> <p>Non è stata rilevata la presenza del Collaudo statico.</p>	Negativo
Impiantistica	<p>Dall'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis non è stata rilevata la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (elettrico, idro-termo-sanitario) ai sensi dell'art.9 Legge nr°46 del 05 marzo 1990 inerente alle varie pratiche edilizie.</p>	Negativo
Energetica	<p>Dall'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis non è stata rilevata la presenza della dichiarazione relativa alla rispondenza delle caratteristiche dell'isolamento termico firmata dal costruttore.</p> <p>E' stato possibile effettuare la consultazione del Calcolo delle dispersioni legge 373 del 30/04/1976 relativo alla Concessione n°3925 del 27/12/1994.</p> <p>Ai sensi dell'art. 9.4 del DGR VIII / 8745 del 22/12/08 della Regione Lombardia, l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) si applica anche ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito delle esecuzioni</p>	<p>Negativo</p> <p>Positivo</p> <p>Da verificare all'esito della vendita</p>

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 1

Foglio omissis **Mappale** omissis **Subalterno 01** Cat. A/2 Classe 4
Consistenza 6,5 vani Rendita € 469,98

- Descrizione del singolo Lotto

Appartamento al piano primo disposto su unico piano, costituito da zona giorno con locale soggiorno, cucina abitabile, entrambe con antistante balcone e zona notte con disimpegno, piccolo ripostiglio, due camere singole, bagno accessibile dal disimpegno e camera matrimoniale con bagno esclusivo. All'appartamento si accede dal vano scala comune posizionato nel fabbricato in angolo nord/est. L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le facciate che per le parti esterne e interne. L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento, i serramenti in pvc con vetrocamera e pavimentazione interna nella zona notte in legno mentre della zona giorno e rivestimenti dei bagni in piastrelle.

- Confini

Il subalterno 01, dislocato al piano primo, confina a:

- Nord al piano primo: in parte libero;
in parte con il vano scala comune;
- Sud al piano primo: libero;
- Est al piano primo: in parte libero;
in parte con il vano scala comune;
- Ovest al piano primo: libero;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene con Scrittura privata per Compravendita autenticata dal Notaio omissis in data 24-26.06.1972 Rep. 20587-20599/10425, registrata a Montichiari il 14.07.1972 al n. 2060 Vol. 103. Successivamente è divenuto proprietario esclusivo con Atto per Permuta del Notaio omissis in data 10.03.1993 Rep. 59247/7895. (per specifiche e dettagli vedere pag. 17).

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di piena proprietà del debitore sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 17) ed è utilizzato come abitazione dal figlio del sig. omissis omissis.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

Dal confronto fra quanto indicato nei progetti approvati dal Comune di omissis (BS) con quanto rilevato in loco sull'immobile di cui al sub. 1 del mappale omissis del foglio omissis, risulta che:

- lo stato di fatto è conforme in gran parte con i progetti approvati, tranne che per alcune divisorie interne nella zona notte;
- le schede catastali non sono aggiornate con lo stato di fatto;
- non è stata reperita l'agibilità dell'immobile a seguito delle pratiche edilizie del 1994 e 1995.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità (vedere schede di rilievo allegate):

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO CATASTALE	PIANO	MQ. SEL
Abitazione	SUB. 1	Primo	146,4
Balconi	SUB. 1	Primo	11,9
Quota parte vano scala comune – 23% di 38,0	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra Primo	8,7
Quota parte corte comune – 23% di 67,9	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Interrato	15,6
Quota parte giardino comune – 23% di 727,6	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra	167,3

La quota parte delle parti comuni è pari al 23%, in quanto la Superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari al 23% del totale.

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 2

Foglio omissis **Mappale** omissis **Subalterno 02** Cat. A/2 Classe 4
Consistenza 6,5 vani Rendita € 469,98

- Descrizione del singolo Lotto

Appartamento disposto su un piano fuori terra ed uno interrato. Al piano terra troviamo l'abitazione costituita da zona giorno con locale soggiorno, cucina abitabile e zona notte con disimpegno, piccolo ripostiglio, due camere singole, bagno accessibile dal disimpegno e camera matrimoniale con bagno esclusivo. Antistante la cucina in lato sud troviamo un piccolo portico. Al piano interrato troviamo gli accessori all'abitazione, quali taverna con altezza interna di m.2,90, un grande locale deposito utilizzato come ricovero autovetture con altezza di m.3,70, cantina e bagno. All'appartamento si accede dal vano scala comune posizionato nel fabbricato in angolo nord/est, mentre al piano interrato si accede dall'interno tramite la scala comune e dall'esterno dalla rampa veicolare. L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le facciate che per le parti esterne e interne, mentre il locale deposito al piano interrato è al rustico con murature non intonacate e pavimentazione in calcestruzzo. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è a pannelli radianti a pavimento, i serramenti in pvc con vetrocamera e pavimentazione interna e rivestimenti dei bagni in piastrelle.

- Confini

Il subalterno 02, dislocato al piano terra, confina a:

- Nord al piano terra: in parte con giardino/area comune;
in parte con il vano scala comune;
- Sud al piano terra: con giardino/area comune;
- Est al piano terra: in gran parte con giardino/area comune;
in piccola parte con il vano scala comune;
- Ovest al piano terra: con giardino/area comune;

Il piano interrato è contro terra in lato sud, est ed ovest, mentre a nord troviamo la rampa di accesso.

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene con Scrittura privata per Compravendita autenticata dal Notaio omissis in data 24-26.06.1972 Rep. 20587-20599/10425, registrata a Montichiari il 14.07.1972 al n. 2060 Vol. 103. Successivamente è divenuto proprietario esclusivo con Atto per Permuta del Notaio omissis in data 10.03.1993 Rep. 59247/7895. (per specifiche e dettagli vedere pag. 17).

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di piena proprietà del debitore sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 17) ed è utilizzato come propria abitazione.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia1, Brescia2 e Gardone Val Trompia e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, risultano i seguenti contratti di locazione e comodato, in data antecedente al pignoramento dei beni, a nome del Sig. omissis omissis:

- **Scrittura priv. per Contratto di Locazione ad uso abitat. registr. il 10/02/2011 al n° 1669. Contratto ancora in essere, ma nello stato di fatto risulta sul subalterno 5 al sottotetto e non al subalterno 2 del piano terra.**
- **Scrittura privata per Contratto di Comodato gratuito registrato il 29/04/2005 al n° 941, contratto non più in corso ma ancora registrato come attivo.**
(per specifiche e dettagli vedere pag. 17 – 18).

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità

Dal confronto fra quanto indicato nei progetti approvati dal Comune di omissis (BS) con quanto rilevato in loco sull'immobile di cui al sub. 2 del mappale omissis del foglio omissis, risulta che:

- lo stato di fatto è conforme in gran parte con i progetti approvati, tranne che per alcune divisorie interne nella zona notte al piano terra, inoltre al piano interrato la basculante di accesso al deposito è dislocata diversamente dalla pratica edilizia;
- le schede catastali non sono aggiornate con lo stato di fatto;
- non è stata reperita l'agibilità dell'immobile a seguito delle pratiche edilizie del 1994 e 1995.

- Superficie estema lorda (SEL)

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità (vedere schede di rilievo allegate):

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO CATASTALE	PIANO	MQ. SEL
Abitazione	SUB. 2	Terra	142,8
Portico	SUB. 2	Terra	14,3
Taverna	SUB. 2	Interrato	174,2
Cantina	SUB. 2	Interrato	219,5
Quota parte vano scala comune – 53% di 38,0	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra Primo	20,1
Quota parte corte comune – 53% di 67,9	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Interrato	36,0
Quota parte giardino comune – 53% di 727,6	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra	385,6

La quota parte delle parti comuni è pari al 53%.

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 3

Foglio omissis	Mappale omissis	Subalterno 03	Cat. C/6	Classe 2
		Consistenza 24 mq.	Rendita € 30,99	
		Subalterno 04	Cat. C/6	Classe 2
		Consistenza 20 mq.	Rendita € 25,82	

- Descrizione del singolo Lotto

Deposito e lavanderia al piano interrato, con antistante piccolo portico con accesso dalla rampa veicolare. Diversamente che dalle schede catastali, gli immobili non sono adibiti ad autorimessa e non sono due unità distinte ma una unica. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione. I serramenti sono in ferro e la pavimentazione interna è in piastrelle.

- Confini

Il subalterno 03 e 4, dislocato al piano interrato, confina a:

- Nord al piano interrato: in parte con il subalterno 2;
in parte con la rampa comune;
- Sud al piano interrato: subalterno 2;
- Est al piano interrato: subalterno 2;
- Ovest al piano interrato: subalterno 2;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene con Scrittura privata per Compravendita autenticata dal Notaio omissis in data 24-26.06.1972 Rep. 20587-20599/10425, registrata a Montichiari il 14.07.1972 al n. 2060 Vol. 103. Successivamente è divenuto proprietario esclusivo con Atto per Permuta del Notaio omissis in data 10.03.1993 Rep. 59247/7895. (per specifiche e dettagli vedere pag. 17).

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di piena proprietà del debitore sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 17) ed è utilizzato come accessori all'abitazione.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità

Dal confronto fra quanto indicato nei progetti approvati dal Comune di omissis (BS) con quanto rilevato in loco sull'immobile di cui al sub. 3 e 4 del mappale omissis del foglio omissis, risulta che:

- lo stato di fatto non è conforme ai progetti approvati sia nelle divisorie interne che nelle dimensioni planimetriche, in quanto nello stato di fatto troviamo un piccolo portico come accesso ad un locale deposito con al suo interno una lavanderia, mentre nella pratica edilizia doveva essere un garage indipendente ed un locale ripostiglio;
- le schede catastali non sono aggiornate con lo stato di fatto;
- non è stata reperita l'agibilità dell'immobile a seguito delle pratiche edilizie del 1994 e 1995.

- Superficie esterna lorda (SEL)

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità (vedere schede di rilievo allegate):

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO CATASTALE	PIANO	MQ. SEL
Deposito	SUB. 3 - 4	Interrato	46,1
Quota parte vano scala comune – 4% di 38,0	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra Primo	1,5
Quota parte corte comune – 4% di 67,9	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Interrato	2,7
Quota parte giardino comune – 4% di 727,6	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra	29,1

La quota parte delle parti comuni è pari al 4%.

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 4

Foglio omissis **Mappale** omissis **Subalterno 05** **Cat. C/2** **Classe 3**
Consistenza 94 mq. Rendita € 150,50

- Descrizione del singolo Lotto

Appartamento al piano sottotetto disposto su unico piano, con copertura inclinata in legno a vista, costituito da zona giorno con unico locale soggiorno con angolo cucina e zona notte con disimpegno, una camera singola, bagno e camera matrimoniale. Antistante la zona giorno, verso est, troviamo un terrazzo scoperto. All'appartamento si accede dal vano scala comune posizionato nel fabbricato in angolo nord/est. L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le facciate che per le parti esterne e interne. L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento, i serramenti in pvc con vetrocamera, pavimentazione interna in legno mentre il bagno in piastrelle.

- Confini

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

- Nord al piano sottotetto: in parte libero;
in parte con il vano scala comune;
- Sud al piano sottotetto: libero;
- Est al piano sottotetto: in parte libero;
in parte con il vano scala comune;
- Ovest al piano sottotetto: libero;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene con Scrittura privata per Compravendita autenticata dal Notaio omissis in data 24-26.06.1972 Rep. 20587-20599/10425, registrata a Montichiari il 14.07.1972 al n. 2060 Vol. 103. Successivamente è divenuto proprietario esclusivo con Atto per Permuta del Notaio omissis in data 10.03.1993 Rep. 59247/7895. (per specifiche e dettagli vedere pag. 17).

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di piena proprietà del debitore sig. omissis omissis (per specifiche e dettagli vedere pag. 17) ed è utilizzato come abitazione dal sig. omissis omissis.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che risulteranno opponibili all'acquirente, anche se **la Scrittura priv. per Contratto di Locazione ad uso abitat. registr. il 10/02/2011 al n° 1669 nello stato di fatto risulta sul subalterno 5 al sottotetto e non al subalterno 2 del piano terra** (per specifiche e dettagli vedere pag. 17).

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità

Dal confronto fra quanto indicato nei progetti approvati dal Comune di omissis (BS) con quanto rilevato in loco sull'immobile di cui al sub. 5 del mappale 124 del foglio 14, risulta che:

- lo stato di fatto non è conforme ai progetti approvati, in quanto:
 - la destinazione d'uso non è come quella dichiarata;
 - l'altezza interna media di m.2,70 invece che m.2,40 come da progetto approvato;
 - le compartimentazioni interne non corrispondono;
 - era prevista una balconata in lato sud che non è stata realizzata, a vantaggio dei locali interni che sono stati realizzati più grandi;
- la classificazione catastale e le schede catastali non coincidono con lo stato di fatto;
- non è stata reperita l'agibilità dell'immobile a seguito delle pratiche edilizie del 1994 e 1995.

- Superficie esterna lorda (SEL)

A seguire si riporta la superficie esterna lorda (SEL) indispensabili per determinare la superficie commerciale dell'unità (vedere schede di rilievo allegate):

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO CATASTALE	PIANO	MQ. SEL
Abitazione	SUB. 5	Sottotetto	114,3
Terrazzo	SUB. 5	Sottotetto	35,1
Quota parte vano scala comune – 20% di 38,0	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra Primo	7,6
Quota parte corte comune – 20% di 67,9	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Interrato	13,6
Quota parte giardino comune – 20% di 727,6	Comune al SUB.1 – 2 – 3 4 – 5	Terra	145,5

La quota parte delle parti comuni è pari al 20%, in quanto la Superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari al 20% del totale.

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE

ANALISI DEL MERCATO

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

IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

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

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

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

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

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

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

Indice e informazione	Importo	Acronimo
Rapporto mercantile prezzo sup. principale (π SUP)	1,00	p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo taverna/prezzo sup. principale (π TAV)	0,60	p(TAV)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo portico/prezzo sup. principale (π POR)	0,40	p(POR)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo balcone/pezzo sup. pri. (π BAL)	0,25	p(BAL)/p(SUP)
Rapporto mercantile prez. vano scala comune/pr. sup. pri. (π SCC)	0,25	p(SCC)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo corte coperta com./pr. sup. pri. (π COC)	0,35	p(COC)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo terrazzo/prezzo sup. principale (π TER)	0,35	p(TER)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo cantina/prezzo sup. principale (π CAN)	0,40	p(CAN)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo deposito/prezzo sup. principale (π DEP)	0,50	p(DEP)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo autorimessa/pr. sup. principale (π BOX)	0,50	p(BOX)/p(SUP)
Rapporto mercantile prezzo area scoperta/pr. sup. princip. (π ARE)	0,10	p(ARE)/p(SUP)
Stato di manutenzione STM (n) = 1 : min ; 2 : med ; 3 : max	1000 €/m ² SUP	da 1 a 3
Per i costi d'intervento si è considerato solamente la Superficie Principale (SUP), quindi i costi al mq. verranno moltiplicati per la SUP dei vari Lotti	600 €/m ² SUP	da 1 a 2
	200 €/m ² SUP	da 2 a 3

DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET

Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento		S
Descrizione sintetica	Unità immobiliari inserite in un fabbricato costruito nel 1973, ristrutturato completamente nel 1994, disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato, con annesse parti esclusive e comuni.	
Proprietà	Piena proprietà del Sig. omissis omissis	
Anno di costruzione	1973	
Zona strumento urbanistico	Come da CDU: zona "Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria" (vedere C.D.U. allegato).	
Identificativi catastali	Catasto dei Fabbricati del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5	
Destinazione uso	Residenziale	

Caratteristica posizionale	Fabbricato ubicato nel centro abitato del comune di omissis
Caratteristica tipologica	Fabbricato trifamiliare disposto su tre livelli fuori terra con giardino esclusivo e piano interrato.
Stato conservazione	Unità immobiliare in ottimo stato di conservazione.
Fase di mercato	Recessione.
Metodo di Stima applicato	Metodo del confronto di mercato (<i>MCA market comparison approach</i>)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 – SUBALTERNO 1

Calcolo dei m² commerciali dell'unità immobiliare

DESTINAZIONE	IDENT. CATAST	ACRONIMO	MQ. SEL	INDICE MERCANTILE	MQ. COMMERCIALI
Abitazione	Sub. 1	SUP	146,4	1,00	146,4
Balconi	Sub. 1	BAL	11,9	0,25	3,0
Quot. part. vano scala com.		SCC	8,7	0,25	2,2
Quot. part. corte coperta com.		COC	15,6	0,35	5,4
Quot. part. giardino comune		ARE	167,3	0,10	16,7
Stato di manutenzione	3 - max			sommano	173,7

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 – SUBALTERNO 2

Calcolo dei m² commerciali dell'unità immobiliare

DESTINAZIONE	IDENT. CATAST	ACRONIMO	MQ. SEL	INDICE MERCANTILE	MQ. COMMERCIALI
Abitazione	Sub. 2	SUP	142,8	1,00	142,8
Portico	Sub. 2	POR	14,3	0,40	5,7
Taverna	Sub. 2	TAV	174,2	0,60	104,5
Cantina	Sub. 2	CAN	219,5	0,40	87,8
Quot. part. vano scala com.		SCC	20,1	0,25	5,0
Quot. part. corte coperta com.		COC	36,0	0,35	12,6
Quot. part. giardino comune		ARE	385,6	0,10	38,5
Stato di manutenzione	3 - max			sommano	396,9

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3 – SUBALTERNI 3 E 4

Calcolo dei m ² commerciali dell'unità immobiliare					
DESTINAZIONE	IDENT. CATAST	ACRONIMO	MQ. SEL	INDICE MERCANTILE	MQ. COMMERCIALI
Deposito	Sub. 3-4	DEP	46,1	0,50	23,0
Quot. part. vano scala com.		SCC	1,5	0,25	0,4
Quot. part. corte coperta com.		COC	2,7	0,35	0,9
Quot. part. giardino comune		ARE	29,1	0,10	2,9
Stato di manutenzione	2 - med			sommano	27,2

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4 – SUBALTERNO 5

Calcolo dei m ² commerciali dell'unità immobiliare					
DESTINAZIONE	IDENT. CATAST	ACRONIMO	MQ. SEL	INDICE MERCANTILE	MQ. COMMERCIALI
Abitazione	Sub. 5	SUP	114,3	1,00	114,3
Terrazzo	Sub. 5	TER	35,1	0,35	12,3
Quot. part. vano scala com.		SCC	7,6	0,25	1,9
Quot. part. corte coperta com.		COC	13,6	0,35	4,7
Quot. part. giardino comune		ARE	145,5	0,10	14,5
Stato di manutenzione	3 - max			sommano	147,7

CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO

Il campione di dati immobiliari è costituito da tre unità simili a quella da stimare, nelle immediate vicinanze, appartenenti tutte allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE 1		Unità A			
Ubicazione	Comune di omissis (BS)				
Tipologia	Unità abitativa in quadrifamiliare Costruzione settembre 2010				
Prezzo	omissis euro Pur essendo la compravendita del inizio 2011, il prezzo non viene corretto perché il mercato immobiliare è in una fase di recessione.				
Fonte	Atto di compravendita gennaio 2011				
Stato di manutenzione	3 – max				
Superfici	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL	IND. MERC	SUP.COM
	Sup. principale	SUP	86,4	1,00	86,4
	Area scoperta	ARE	125,8	0,10	12,6
	Portico	POR	21,6	0,40	8,6
	Balcone	BAL	10,3	0,25	2,6
	Deposito	DEP	3,4	0,50	1,7
	Vano scala comune	SCC	12,0	0,25	3,0
	Autoimessa	BOX	44,0	0,50	22,0
					TOTALE

IMMOBILE 2		Unità B			
Ubicazione	Comune di omissis (BS)				
Tipologia	Unità abitativa in complesso residenziale. Costruzione giugno 2008				
Prezzo	omissis euro Pur essendo la compravendita del inizio 2011, il prezzo non viene corretto perché il mercato immobiliare è in una fase di recessione.				
Fonte	Atto di compravendita giugno 2011				
Stato di manutenzione	2 – medio				
Superfici	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL	IND. MERC	SUP.COM
	Sup. principale	SUP	103,6	1,00	103,6
	Area scoperta	ARE	224,3	0,10	22,4
	Portico	POR	21,8	0,40	8,7
	Balcone	BAL	4,0	0,25	1,0
	Taverna	TAV	57,0	0,60	34,2
	Vano scala comune	SCC	4,0	0,25	1,0
	Autoimessa	BOX	36,0	0,50	18,0
					TOTALE

IMMOBILE 3		Unità C				
Ubicazione	Comune di omissis (BS)					
Tipologia	Unità abitativa in quadrifamiliare Costruzione settembre 2010					
Prezzo	omissis euro Pur essendo la compravendita del inizio 2011, il prezzo non viene corretto perché il mercato immobiliare è in una fase di recessione.					
Fonte	Atto di compravendita gennaio 2011					
Stato di manutenzione	3 – max					
Superfici	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL	IND. MERC	SUP.COM	
	Sup. principale	SUP	97,9	1,00	97,9	
	Area scoperta	ARE	70,0	0,10	7,0	
	Portico	POR	10,1	0,40	4,0	
	Balcone	BAL	10,3	0,25	2,6	
	Deposito	DEP	6,0	0,50	3,0	
	Vano scala comune	SCC	12,0	0,25	3,0	
	Autoimessa	BOX	42,1	0,50	21,1	
					TOTALE	138,6

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

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

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

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caratterist.	Compra vendita	Compra vendita	Compra vendita	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4
	Unità A	Unità B	Unità C	Sub 1	Sub 2	Sub 3 - 4	Sub 5
Prezzo totale PRZ (euro)	omissis	omissis	omissis	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita
Superficie SUP (mq)	86,4	103,6	97,9	146,4	142,8	0	114,3
Portico POR (mq)	21,6	21,8	10,1	0	14,3	0	0
Balconi BAL (mq)	10,3	4,0	10,3	11,9	0	0	0
Terrazzo TER (mq)	0	0	0	0	0	0	35,1
Taverna TAV (mq)	0	57,0	0	0	174,2	0	0
Cantina CAN (mq)	0	0	0	0	219,5	0	0
Deposito DEP (mq)	3,4	0	6,0	0	0	46,1	0
Vano scala comune SCC (mq)	12,0	4,0	12,0	8,7	20,1	1,5	7,6
Corte coperta comune COC (mq)	0	0	0	15,6	36,0	2,7	13,6
Area scoperta ARE (mq)	125,8	224,3	70,0	167,3	385,6	29,1	145,5
Autoimessa BOX (mq)	44,0	36,0	42,1	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	3	3	3	2	3

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili degli immobili può essere svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Superficie commerciale	mq.	Formula applicata
SUP commerciale comparabile A	136,9	Calcolo superficie commerciale $S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$
SUP commerciale comparabile B	188,9	
SUP commerciale comparabile C	138,6	
SUP commerciale subject Lotto 1	173,7	
SUP commerciale subject Lotto 2	396,9	
SUP commerciale subject Lotto 3	27,2	
SUP commerciale subject Lotto 4	147,7	
Dove P = Prezzo , S ¹ = superficie principale , π = rapporto mercantile , S _i = superficie secondaria		

Calcolo del prezzo marginale Sup. principale (SUP)	€/mq	Formula applicata
Prezzo medio comparabile A : omissis / 136,9	omissis	$p_1 = \frac{R_{t-1} - C_t}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio comparabile B : omissis / 188,9	omissis	
Prezzo medio comparabile C : omissis / 138,6	omissis	
Prezzo marginale pari al minimo dei prezzi medi	omissis	

Prezzo marginale	p A – B – C	Formula applicata
p(SUP) (euro/mq)	omissis	p(SUP)= minimo dei prezzi medi
p(POR)/p(SUP) (euro/mq)	569,6	p(POR)= p(SUP) * π POR
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	356,0	p(BAL)= p(SUP) * π BAL
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	498,4	p(TER)= p(SUP) * π TER
p(TAV)/p(SUP) (euro/mq)	854,4	p(TAV)= p(SUP) * π TAV
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	569,6	p(CAN)= p(SUP) * π CAN
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	712,0	p(DEP)= p(SUP) * π DEP
p(SCC)/p(SUP) (euro/mq)	356,0	p(SCC)= p(SUP) * π SCC
p(COC)/p(SUP) (euro/mq)	498,4	p(COC)= p(SUP) * π COC
p(ARE)/p(SUP) (euro/mq)	142,4	p(ARE)= p(SUP) * π GIA
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	712,0	p(BOX)= p(SUP) * π BOX

TABELLE DI VALUTAZIONE E SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, il MCA procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra l'immobile rilevato e gli immobili da valutare. La tabella di valutazione riporta l'immobile di confronto nella colonna e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti. Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare e si calcola partendo dal prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

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

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

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

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

LOTTO 1 - SUBALTERNO 1			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	omissis	omissis	omissis
SUP (euro)	$(146,4 - 86,4) \times 1424,0 = 85.440,00$	$(146,4 - 103,6) \times 1424,0 = 60.947,20$	$(146,4 - 97,9) \times 1424,0 = 69.064,00$
POR (euro)	$(0,0 - 21,6) \times 569,6 = -12.303,36$	$(0,0 - 21,8) \times 569,6 = -12.417,28$	$(0,0 - 10,1) \times 569,6 = -5.752,96$
BAL (euro)	$(11,9 - 10,3) \times 356,0 = 569,60$	$(11,9 - 4,0) \times 356,0 = 2.812,40$	$(11,9 - 10,3) \times 356,0 = 569,60$
TER (euro)	$(0,0 - 0,0) \times 498,4 = 0,00$	$(0,0 - 0,0) \times 498,4 = 0,00$	$(0,0 - 0,0) \times 498,4 = 0,00$
TAV (euro)	$(0,0 - 0,0) \times 854,4 = 0,00$	$(0,0 - 57,0) \times 854,4 = -48.700,80$	$(0,0 - 0,0) \times 854,4 = 0,00$
CAN (euro)	$(0,0 - 0,0) \times 569,6 = 0,00$	$(0,0 - 0,0) \times 569,6 = 0,00$	$(0,0 - 0,0) \times 569,6 = 0,00$
DEP (euro)	$(0,0 - 3,4) \times 712,0 = -2.420,80$	$(0,0 - 0,0) \times 712,0 = 0,00$	$(0,0 - 6,0) \times 712,0 = -4.272,00$
SCC (euro)	$(8,7 - 12,0) \times 356,0 = -1.174,80$	$(8,7 - 4,0) \times 356,0 = 1.673,20$	$(8,7 - 12,0) \times 356,0 = -1.174,80$
COC (euro)	$(15,6 - 0,0) \times 498,4 = 7.775,04$	$(15,6 - 0,0) \times 498,4 = 7.775,04$	$(15,6 - 0,0) \times 498,4 = 7.775,04$
ARE (euro)	$(167,3 - 125,8) \times 142,4 = 5.909,60$	$(167,3 - 224,3) \times 142,4 = -8.116,80$	$(167,3 - 70,0) \times 142,4 = 13.855,52$
BOX (euro)	$(0,0 - 44,0) \times 712,0 = -31.328,00$	$(0,0 - 36,0) \times 712,0 = -25.632,00$	$(0,0 - 42,1) \times 712,0 = -29.975,20$
STM (euro)	0,00	$103,6 \times 200,0 = 20.720,00$	0,00
PREZZI CORRETTI	€ omissis	€ omissis	€ omissis

Valore di stima = omissis + omissis + omissis
 _____ = € omissis
 3

Premesso che lo stato di fatto, pur non essendo conforme alle pratiche edilizie, è sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne, al suddetto Valore di stima vanno detratti gli oneri professionali, sanzioni amministrative e diritti di segreteria per regolarizzare lo stato di fatto con aggiornamento delle schede catastali e predisposizione finale della Richiesta di Agibilità.

Considerando la quota parte sul costo totale, i costi che ricadono sul Lotto 1

si quantificano in € omissis

LOTTO 1 - SUBALTERNO 1	
Valore di stima	omissis
Detrazione costi per sanatoria, accatastamento e Agibilità	- omissis
VALORE DI MERCATO - PIENA PROPRIETA'	€ omissis

LOTTO 2 - SUBALTERNO 2			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	omissis	omissis	omissis
SUP (euro)	$(142,8 - 86,4) \times 1424,0 = 80.313,60$	$(142,8 - 103,6) \times 1424,0 = 55.820,80$	$(142,8 - 97,9) \times 1424,0 = 63.937,60$
POR (euro)	$(14,3 - 21,6) \times 569,6 = -4.158,08$	$(14,3 - 21,8) \times 569,6 = -4.272,00$	$(14,3 - 10,1) \times 569,6 = 2.392,32$
BAL (euro)	$(0,0 - 10,3) \times 356,0 = -3.666,80$	$(0,0 - 4,0) \times 356,0 = -1.424,00$	$(0,0 - 10,3) \times 356,0 = -3.666,80$
TER (euro)	$(0,0 - 0,0) \times 498,4 = 0,00$	$(0,0 - 0,0) \times 498,4 = 0,00$	$(0,0 - 0,0) \times 498,4 = 0,00$
TAV (euro)	$(174,2 - 0,0) \times 854,4 = 148.836,48$	$(174,2 - 57,0) \times 854,4 = 100.135,68$	$(174,2 - 0,0) \times 854,4 = 148.836,48$
CAN (euro)	$(219,5 - 0,0) \times 569,6 = 125.027,20$	$(219,5 - 0,0) \times 569,6 = 125.027,20$	$(219,5 - 0,0) \times 569,6 = 125.027,20$
DEP (euro)	$(0,0 - 3,4) \times 712,0 = -2.420,80$	$(0,0 - 0,0) \times 712,0 = 0,00$	$(0,0 - 6,0) \times 712,0 = -4.272,00$
SCC (euro)	$(20,1 - 12,0) \times 356,0 = 2.883,60$	$(20,1 - 4,0) \times 356,0 = 5.731,60$	$(20,1 - 12,0) \times 356,0 = 2.883,60$
COC (euro)	$(36,0 - 0,0) \times 498,4 = 17.942,40$	$(36,0 - 0,0) \times 498,4 = 17.942,40$	$(36,0 - 0,0) \times 498,4 = 17.942,40$
ARE (euro)	$(385,6 - 125,8) \times 142,4 = 36.995,52$	$(385,6 - 224,3) \times 142,4 = 22.969,12$	$(385,6 - 70,0) \times 142,4 = 44.941,44$
BOX (euro)	$(0,0 - 44,0) \times 712,0 = -31.328,00$	$(0,0 - 36,0) \times 712,0 = -25.632,00$	$(0,0 - 42,1) \times 712,0 = -29.975,20$
STM (euro)	0,00	$103,6 \times 200,0 = 20.720,00$	0,00
PREZZI CORRETTI	€ omissis	€ omissis	€ omissis

Valore di stima = omissis + omissis + omissis
 ----- = € omissis
 3

Premesso che lo stato di fatto, pur non essendo conforme alle pratiche edilizie, è sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne, al suddetto Valore di stima vanno detratti gli oneri professionali, sanzioni amministrative e diritti di segreteria per regolarizzare lo stato di fatto con aggiornamento delle schede catastali e predisposizione finale della Richiesta di Agibilità.

Considerando la quota parte sul costo totale, i costi che ricadono sul Lotto 2

si quantificano in € omissis

LOTTO 2 - SUBALTERNO 2	
Valore di stima	omissis
Detrazione costi per sanatoria, accatastamento e Agibilità	- omissis
VALORE DI MERCATO - PIENA PROPRIETA'	€ omissis

LOTTO 3 - SUBALTERNI 3 e 4			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	omissis	omissis	omissis
SUP (euro)	(0,0 - 86,4) x 1424,0 = -123.033,60	(0,0 - 103,6) x 1424,0 = -147.526,40	(0,0 - 97,9) x 1424,0 = -139.409,60
POR (euro)	(0,0 - 21,6) x 569,6 = -12.303,36	(0,0 - 21,8) x 569,6 = -12.417,28	(0,0 - 10,1) x 569,6 = -5.752,96
BAL (euro)	(0,0 - 10,3) x 356,0 = -3.666,80	(0,0 - 4,0) x 356,0 = -1.424,00	(0,0 - 10,3) x 356,0 = -3.666,80
TER (euro)	(0,0 - 0,0) x 498,4 = 0,00	(0,0 - 0,0) x 498,4 = 0,00	(0,0 - 0,0) x 498,4 = 0,00
TAV (euro)	(0,0 - 0,0) x 854,4 = 0,00	(0,0 - 57,0) x 854,4 = -48.700,80	(0,0 - 0,0) x 854,4 = 0,00
CAN (euro)	(0,0 - 0,0) x 569,6 = 0,00	(0,0 - 0,0) x 569,6 = 0,00	(0,0 - 0,0) x 569,6 = 0,00
DEP (euro)	(46,1 - 3,4) x 712,0 = 30.402,40	(46,1 - 0,0) x 712,0 = 32.823,20	(46,1 - 6,0) x 712,0 = 28.551,20
SCC (euro)	(1,5 - 12,0) x 356,0 = -3.738,00	(1,5 - 4,0) x 356,0 = -890,00	(1,5 - 12,0) x 356,0 = -3.738,00
COC (euro)	(2,7 - 0,0) x 498,4 = 1.345,68	(2,7 - 0,0) x 498,4 = 1.345,68	(2,7 - 0,0) x 498,4 = 1.345,68
ARE (euro)	(29,1 - 125,8) x 142,4 = -13.770,08	(29,1 - 224,3) x 142,4 = -27.796,48	(29,1 - 70,0) x 142,4 = -5.824,16
BOX (euro)	(0,0 - 44,0) x 712,0 = -31.328,00	(0,0 - 36,0) x 712,0 = -25.632,00	(0,0 - 42,1) x 712,0 = -29.975,20
STM (euro)	86,4 x 200,0 = -17.280,00	0,00	97,9 x 200,0 = -19.580,00
PREZZI CORRETTI	€ omissis	€ omissis	€ omissis

Valore di stima = omissis + omissis + omissis
 = € omissis

3

Premesso che lo stato di fatto, pur non essendo conforme alle pratiche edilizie, è sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne, al suddetto Valore di stima vanno detratti gli oneri professionali, sanzioni amministrative e diritti di segreteria per regolarizzare lo stato di fatto con aggiornamento delle schede catastali e predisposizione finale della Richiesta di Agibilità.

Considerando la quota parte sul costo totale, i costi che ricadono sul Lotto 3

si quantificano in € omissis

Inoltre si deprezza del 10% il valore dell'immobile in quanto l'altezza interna dei locali è pari a m.2,30, quindi non si possono considerare abitabili.

LOTTO 3 - SUBALTERNI 3 e 4	
Valore di stima	omissis
Deprezzamento 10% di 42.453,00	-omissis
Detrazione costi per sanatoria , accatastamento e Agibilità	- omissis
VALORE DI MERCATO - PIENA PROPRIETA'	€ omissis

LOTTO 4 - SUBALTERNO 5			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	omissis	omissis	omissis
SUP (euro)	(114,3 - 86,4) x 1424,0 = 39.729,60	(114,3 - 103,6) x 1424,0 = 15.236,80	(114,3 - 97,9) x 1424,0 = 23.353,60
POR (euro)	(0,0 - 21,6) x 569,6 = -12.303,36	(0,0 - 21,8) x 569,6 = -12.417,28	(0,0 - 10,1) x 569,6 = -5.752,96
BAL (euro)	(0,0 - 10,3) x 356,0 = -3.666,80	(0,0 - 4,0) x 356,0 = -1.424,00	(0,0 - 10,3) x 356,0 = -3.666,80
TER (euro)	(35,1 - 0,0) x 498,4 = 17.493,84	(35,1 - 0,0) x 498,4 = 17.493,84	(35,1 - 0,0) x 498,4 = 17.493,84
TAV (euro)	(0,0 - 0,0) x 854,4 = 0,00	(0,0 - 57,0) x 854,4 = -48.700,80	(0,0 - 0,0) x 854,4 = 0,00
CAN (euro)	(0,0 - 0,0) x 569,6 = 0,00	(0,0 - 0,0) x 569,6 = 0,00	(0,0 - 0,0) x 569,6 = 0,00
DEP (euro)	(0,0 - 3,4) x 712,0 = -2.420,80	(0,0 - 0,0) x 712,0 = 0,00	(0,0 - 6,0) x 712,0 = -4.272,00
SCC (euro)	(7,6 - 12,0) x 356,0 = -1.566,40	(7,6 - 4,0) x 356,0 = 1.281,60	(7,6 - 12,0) x 356,0 = -1.566,40
COC (euro)	(13,6 - 0,0) x 498,4 = 6.778,24	(13,6 - 0,0) x 498,4 = 6.778,24	(13,6 - 0,0) x 498,4 = 6.778,24
ARE (euro)	(145,5 - 125,8) x 142,4 = 2.805,28	(145,5 - 224,3) x 142,4 = -11.221,12	(145,5 - 70,0) x 142,4 = 10.751,20
BOX (euro)	(0,0 - 44,0) x 712,0 = -31.328,00	(0,0 - 36,0) x 712,0 = -25.632,00	(0,0 - 42,1) x 712,0 = -29.975,20
STM (euro)	0,00	103,6 x 200,0 = 20.720,00	0,00
PREZZI CORRETTI	€ omissis	€ omissis	€ omissis

Valore di stima = omissis + omissis omissis
 _____ = € omissis
 3

Considerando che:

- lo stato di fatto non è conforme al progetto approvato con la pratica edilizia del 1993;
 - come da art.54 della legge regionale del 11/03/2005 n°12, la variazione non viene considerata essenziale in quanto l'incremento di volumetria è inferiore al 3% e la modifica dell'altezza non è superiore a m.1;
 - come da art.34 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione, determinato in base ai criteri previsti dalla legge 27/07/1978 n°392;
- il valore dell'immobile viene deprezzato di € omissis

Inoltre si deprezza del 5% il valore dell'immobile in quanto è ubicato al terzo piano fuori terra in assenza di ascensore.

LOTTO 4 - SUBALTERNO 5	
Valore di stima	omissis
Deprezzamento 5% di 233.260,00	- omissis
Detrazione sanzione amministrativa	- omissis
VALORE DI MERCATO - PIENA PROPRIETA'	€ omissis

2° PARTE - TERRENI IN COMUNE DI omissis**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 5**

Foglio omissis	Mappale omissis	Porz. AA	Qualità Seminativo Cat. 1
		Sup. 300 centiare	R.D. € 3,33 R.A. € 2,71
		Porz. AB	Qualità Bosco ceduo Cat. 1
		Sup. 810 centiare	R.D. € 1,46 R.A. € 0,13

- Descrizione

Terreno sito a sud rispetto all'abitato del Comune di omissis al di sotto della strada provinciale n° omissis a ridosso del torrente omissis e. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis, suddiviso in due porzioni per diversa qualità. La porzione AA è classificata come seminativo classe 1 con reddito domenicale €3,33 ed agrario €2,71, mentre la porzione AB è classificata come bosco ceduo classe 1 con reddito domenicale €1,46 ed agrario €0,13. Tale classificazione risulta dalla variazione del 31/08/2007 n°35340.1/2007 in atti dal 31/08/2007 per rettifica in autotutela d'ufficio della variazione culturale. La particella risulta inserita in mappa con frazionamento del 02/12/1981 n°42.1/1930 in atti dal 07/10/1995. Originariamente risultava inserita con impianto meccanografico del 02/01/1978.

Non è stato possibile rilevare il perimetro del lotto perché sul posto non sono stati individuati i confini e/o picchetti (vedere schede di rilievo allegate).

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- Confini

Il mappale omissis confina a: - Nord mappale 203; - Sud torrente;
- Est mappale 203 - 204; - Ovest torrente;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis in data 13.01.1982 Rep. 39742/2964, registrata a Gardone V.T. il 26.01.1982 al n. 167 Vol. 3. Trattasi di compravendita trascritta al n. 2693/1889 del 03.02.1982, con la quale il signor omissis omissis omissis vende a favore dei signori omissis omissis, nato a omissis il 21.07.1939 e omissis omissis, che acquistano i seguenti immobili situati in comune di omissis, censiti nel N.C.T.R. al foglio 14 con i mappali 203 di Ha 0.74.40, 49 di Ha 0.00.40. Prezzo Lire 14.000.000 pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis e sig. omissis omissis in quote uguali (1/2).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se in parte risulta coltivato ma non dai proprietari.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Superficie catastale

La porzione AA ha una superficie catastale di 300 mq., mentre la porzione AB è di 810 mq., per una superficie totale di mq. 1.110.

- Classificazione urbanistica

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti con elevata valenza paesistica ed ambientale", ricade nel vincolo paesaggistico e in polizia idraulica (vedere C.D.U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 6

Foglio omissis **Mappale** omissis Qualità Seminativo Cat. 1
Sup. 7.440 centiare R.D. € 82,61 R.A. € 67,24

- Descrizione

Terreno sito a sud rispetto all'abitato del Comune di omissis al di sotto della strada provinciale n° omissis. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis ed è classificato come seminativo classe 1 con reddito domenicale €82,61 ed agrario €67,24. Tale classificazione risulta dall'impianto meccanografico del 02/01/1978. La particella risulta inserita in mappa con frazionamento n°4230 in atti dal 31/08/1990. Originariamente risultava inserita con impianto meccanografico del 02/01/1978.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa, mentre la strada vicinale contrassegnata in mappa in lato nord non è più presente nello stato di fatto (vedere schede di rilievo allegate).

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- Confini

Il mappale omissis confina a:- Nord mappali 177 – 31 - 20; - Sud mappale 49;
- Est mappale 50; - Ovest torrente e mappale 49;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene con Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis in data 13.01.1982 Rep. 39742/2964, registrata a Gardone V.T. il 26.01.1982 al n. 167 Vol. 3. Trattasi di compravendita trascritta al n. 2693/1889 del 03.02.1982, con la quale il signor omissis omissis omissis vende a favore dei signori omissis omissis, nato a omissis il 21.07.1939 e omissis omissis, che acquistano i seguenti immobili situati in comune di omissis, censiti nel N.C.T.R. al foglio 14 con i mappali 203 di Ha 0.74.40, 49 di Ha 0.00.40. Prezzo Lire omissis pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis e sig. omissis omissis in quote uguali (1/2).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se il terreno risulta coltivato ma non dai proprietari.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Superficie catastale

La superficie catastale è di 7.440 mq..

- Classificazione urbanistica

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale 203 del foglio 14 in parte in zona "Ambiti agricoli ad elevata sensibilità paesistica", in parte in zona "Ambiti con elevata valenza paesistica ed ambientale", ricade in parte nel vincolo paesaggistico e in polizia idraulica (vedere C. D. U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 7

Foglio omissis **Mappale** omissis Qualità Seminativo arboreo Cat. 1
Sup. 6.470 centiare R.D. € 71,84 R.A. € 58,48

- Descrizione

Terreno sito a sud rispetto all'abitato del Comune di omissis al di sotto della strada provinciale n° omissis. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis ed è classificato come seminativo arboreo classe 1 con reddito domenicale €71,84 ed agrario €58,48. Tale classificazione e l'inserimento in mappa risulta dall'impianto meccanografico del 02/01/1978.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa, mentre la strada vicinale contrassegnata in mappa in lato sud non è più presente nello stato di fatto (vedere schede di rilievo allegate)

Location map

collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

- Confini

Il mappale omissis confina a:- Nord mappale 178; - Sud mappale 203;
- Est mappale 32; - Ovest mappale 31;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione in morte di omissis omissis, che era nato a Monticelli Brusati il 04.10.1915, deceduto a omissis o in data 20.01.1981. Tale denuncia di successione è stata registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983, devoluta per legge e favore del coniuge e dei due figli omissis omissis nata a Paderno Franciacorta il 29.11.1916 con la quota di 1/3, omissis omissis nato a omissis il 21.07.1939 con la quota di 1/3, omissis omissis nato a omissis il 31.08.1943 con la quota di 1/3. Nella denuncia sono compresi numerosi beni immobili, fra i quali i terreni situati in comune di omissis, spettanti al *de cuius* per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel N.C.T.R. al foglio omissis con i mappali omissis di Ha 0.62.20, omissis di Ha 0.53.60, omissis di Ha 0.14.00, omissis di Ha 0.03.30, omissis di Ha 0.64.70, nonché i terreni situati in comune di omissis, spettanti al *de cuius* per la quota di 1/2 proprietà, censiti nel N.C.T.R. al foglio omissis con i mappali omissis di Ha 0.64.60, omissis di Ha 0.41.40, omissis di Ha 0.61.10, omissis di Ha 0.00.17 F.R.

- Scrittura privata autenticata dal Notaio omissis in data 31.07.2006 Rep. 129145/26153. Trattasi di divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006, con cui i signori omissis omissis, nato a omissis il 06.07.1950, omissis omissis, nata a Rodengo Saiano il 21.09.1946, omissis omissis, nato a omissis il 21.07.1939, omissis omissis, nata a Paderno Franciacorta il 29.11.1916 e omissis omissis procedono alla divisione di beni immobili loro pervenuti in forza delle successioni in morte di omissis omissis, deceduto in data 20.01.1981 senza lasciare disposizioni testamentarie e di omissis omissis, deceduta il 14.09.2005, senza lasciare disposizioni testamentarie. Vengono assegnate a titolo di divisione e quindi in piena ed esclusiva proprietà a omissis omissis, omissis omissis e omissis omissis che, in ragione della quota indivisa pari ad 1/3 cadauno acquistano, gli immobili situati in comune di omissis identificati nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis di Ha 0.64.70, 22 di Ha 0.62.20, 31 di Ha 0.14.00, omissis di Ha 0.53.60, omissis di Ha 0.03.30, nonché le porzioni di terreno con piccolo fabbricato rurale fatiscente site in comune di omissis, identificate nel Catasto Terreni al foglio omissis con i mappali omissis di Ha 0.64.60, omissis di Ha 0.41.40, omissis di Ha 0.61.10, omissis di Ha 0.00.17 Fabb Rurale. Valore € omissis, corrispondente al valore della quota di diritto spettante ai dividendi. Beni immobili dichiarati liberi.

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se il terreno risulta coltivato ma non dai proprietari.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- *Superficie catastale*

La superficie catastale è di 6.470 mq..

- *Classificazione urbanistica*

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti agricoli ad elevata sensibilità paesistica", ricade nel vincolo paesaggistico e in parte in fascia di rispetto stradale (vedere C.D.U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 8

Foglio omissis **Mappale** omissis Qualità Seminativo arboreo Cat. 1
Sup. 6.220 centiare R.D. € 69,07 R.A. € 56,22

- Descrizione

Terreno sito tra l'abitato del Comune di omissis e la strada provinciale n° omissis. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis ed è classificato come seminativo arboreo classe 1 con reddito domenicale €69,07 ed agrario €56,22. Tale classificazione e l'inserimento in mappa risulta dall'impianto meccanografico del 02/01/1978.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa (vedere schede di rilievo allegate).

Location map

collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

- Confini

Il **mappale** omissis confina a: - Nord nuova strada di lottizzazione ex strada vicinale;
- Sud strada provinciale n°19; - Est mappale 106; - Ovest strada vicinale;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.
- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006.

(per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se il terreno risulta coltivato ma non dai proprietari.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Superficie catastale

La superficie catastale è di 6.220 mq..

- Classificazione urbanistica

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato", ricade in parte in fascia di rispetto stradale e in gran parte in "Viabilità" (vedere C. D. U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 9

Foglio omissis **Mappale** omissis **Porz. AA** Qualità Seminativo Cat. 1
Sup. 1.300 centiare R.D. € 14,43 R.A. € 11,75
Porz. AB Qualità Vigneto Cat. 1
Sup. 100 centiare R.D. € 1,96 R.A. € 0,77

- Descrizione

Terreno sito a sud rispetto all'abitato del Comune di omissis al di sotto della strada provinciale n° omissis. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis, suddiviso in due porzioni per diversa qualità. La porzione AA è classificata come seminativo classe 1 con reddito domenicale €14,43 ed agrario €11,75, mentre la porzione AB è classificata come vigneto classe 1 con reddito domenicale €1,96 ed agrario €0,77. Tale classificazione risulta dalla variazione del 12/12/2007 n°45388.1/2007 in atti dal 12/12/2007 per variazione colturale. La particella risulta inserita in mappa con impianto meccanografico del 02/01/1978.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa, mentre il vigneto contrassegnato nella visura catastale e la strada vicinale contrassegnata in mappa in lato sud non sono presenti nello stato di fatto (vedere schede di rilievo allegate).

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- Confini

Il mappale omissis confina a:- Nord mappale 178; - Sud mappale 20;
- Est mappale 177; - Ovest mappale 203;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.
- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006.

(per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se il terreno risulta coltivato ma non dai proprietari.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

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

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Superficie catastale

La porzione AA ha una superficie catastale di 1.300 mq., mentre la porzione AB è di 100 mq., per una superficie totale di mq. 1.400.

- Classificazione urbanistica

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti agricoli ad elevata sensibilità paesistica", ricade nel vincolo paesaggistico e in parte in fascia di rispetto stradale (vedere C.D.U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 10

Foglio omissis **Mappale** omissis Qualità Seminativo arboreo Cat. 1
Sup. 5.360 centiare R.D. € 59,52 R.A. € 48,44

- Descrizione

Terreno sito tra l'abitato del Comune di omissis e la strada provinciale n° omissis. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis ed è classificato come seminativo arboreo classe 1 con reddito domenicale €59,52 ed agrario €48,44. Tale classificazione e l'inserimento in mappa risulta dall'impianto meccanografico del 02/01/1978.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa (vedere schede di rilievo allegate).

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- *Confini*

Il **mappale** omissis confina a: - Nord nuova strada di lottizzazione ex strada vicinale;
- Sud strada provinciale n°19; - Est mappale 488; - Ovest mappale 22;

- *Atto d'acquisto*

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.
- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006.

(per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- *Stato di possesso del bene*

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se il terreno risulta coltivato ma non dai proprietari.

- *Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

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

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- *Superficie catastale*

La superficie catastale è di 5.360 mq..

- *Classificazione urbanistica*

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato" e ricade in parte in fascia di rispetto stradale (vedere C.D.U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 11

Foglio omissis	Mappale omissis	Porz. AA	Qualità Seminativo	Cat. 1
		Sup. 300 centiare	R.D. € 3,33 R.A. € 2,71	
		Porz. AB	Qualità Vigneto	Cat. 1
		Sup. 30 centiare	R.D. € 0,59 R.A. € 0,23	

- Descrizione

Terreno sito a sud rispetto all'abitato del Comune di omissis al di sotto della strada provinciale n° omissis. Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis, suddiviso in due porzioni per diversa qualità. La porzione AA è classificata come seminativo classe 1 con reddito dominicale €3,33 ed agrario €2,71, mentre la porzione AB è classificata come vigneto classe 1 con reddito dominicale € 0,59 ed agrario €0,23. Tale classificazione risulta dalla variazione del 12/12/2007 n°45388.1/2007 in atti dal 12/12/2007 per variazione colturale. La particella risulta inserita in mappa con impianto meccanografico del 02/01/1978.

Non è stato possibile rilevare il perimetro del lotto perché sul posto non sono stati individuati i confini e/o picchetti ed il vigneto contrassegnato nella visura catastale non è presente nello stato di fatto, mentre è presente una strada vicinale non contrassegnata in mappa che occupa in parte il lotto (vedere schede di rilievo allegate)

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- Confini

Il mappale omissis confina a:- Nord strada vicinale; - Sud mappali 300 – 301 - 53;
- Est strada vicinale; - Ovest mappale 179;

- Atto d'acquisto

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.
- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006.

(per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se i terreni risultano coltivati ma non dai proprietari.

- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli e oneri registrati e/o trascritti, ma vista la presenza di una strada vicinale, non presente in mappa, si ritiene che ci sia una servitù di passaggio per i fondi confinanti, che risulta opponibile all'acquirente.

- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- Superficie catastale

La porzione AA ha una superficie catastale di 300 mq., mentre la porzione AB è di 30 mq., per una superficie totale di mq. 330.

- Classificazione urbanistica

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Ambiti agricoli ad elevata sensibilità paesistica" e ricade in fascia di rispetto stradale (vedere C.D.U. allegato).

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato in oggetto è formato da terreni agricoli. Si tratta di una zona nel quale gli immobili presentano una pressoché uniformità. I terreni sono in parte in uso ai proprietari ed in parte dati in locazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati degli immobili simili per tipologia di coltura, dal quale sono noti i prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Terreni posizionati a ridosso del centro abitato del comune di omissis.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc).	Compravendite immobiliari.
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Vendita di terreni agricoli.
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni.	Terreni agricoli coltivati.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Terreni di medie dimensioni.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato.	La domanda è costituita in generale da nuovi coltivatori e/o coltivatori che vogliono ampliare l'azienda agricola, mentre l'offerta è rappresentata da coltivatori che cessano l'attività.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per terreni agricoli: da omissis a omissis €/m ² indicativo a seconda del tipo di coltura.

L'analisi del segmento di mercato si svolge in base al tipo di coltura dell'immobile oggetto di stima (Subjet), rilevando i parametri del segmento di mercato. I rapporti mercantili esprimono la relazione sintetica tra due grandezze economico-immobiliari quali per esempio il prezzo di una coltura rispetto al prezzo di un'altra coltura.

Indice e informazione	Importo	Acronimo
Rapporto merc. prez. seminativo e seminativo arboreo (π SEM)	1,00	p(SEM)
Rapporto merc. prez. bosco ceduo/prez. seminativo (π BOS)	0,20	p(BOS)/p(SEM)

DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET E SUPERFICIE CATASTALE

LOTTO 5 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S5
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/2 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Porzione AA : Seminativo Porzione AB : Bosco ceduo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² ragguagliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale	AA	SEM	300	1	300
Bosco ceduo – Sup. secondaria	AB	BOS	810	0,20	162
				sommano	462

LOTTO 6 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S6
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/2 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Seminativo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² raggugliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale		SEM	7.440	1	7.440

LOTTO 7 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S7
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Seminativo arboreo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² raggugliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminat. arb. – Sup. principale		SEM	6.470	1	6.470

LOTTO 8 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S8
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Seminativo arboreo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² ragguagliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminat. arb. – Sup. principale		SEM	6.220	1	6.220

LOTTO 9 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S9
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Porzione AA : Seminativo Porz. AB : Vigneto (non presente quindi considerato Seminativo)				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² ragguagliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale	AA	SEM	1.300	1	1.300
Seminativo – Sup. principale	AB	SEM	100	1	100
				sommano	1.400

LOTTO 10 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S10
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Seminativo arboreo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² ragguagliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminat. arb. – Sup. principale		SEM	5.360	1	5.360

LOTTO 11 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S11
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Porzione AA : Seminativo Porz. AB : Vigneto (non presente quindi considerato Seminativo)				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² ragguagliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale	AA	SEM	300	1	300
Seminativo – Sup. principale	AB	SEM	30	1	30
				sommano	330

CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO

Il campione di dati immobiliari è costituito da un'unica unità localizzata nelle immediate vicinanze a quelle da stimare, simile e appartenente allo stesso segmento di mercato. Si è preso in considerazione solamente un comparabile perché dall'analisi del mercato immobiliare non si sono trovati terreni compravenduti di recente con le caratteristiche del nostro subject.

IMMOBILE 1		Unità D				
Ubicazione	Comune di omissis (BS)					
Tipologia	Terreno agricolo.					
Prezzo	omissis euro Pur essendo il contratto del 2007, il prezzo non è stato corretto perché il mercato immobiliare è in una fase di recessione.					
Fonte	Atto di compravendita febbraio 2007					
Superfici principali	Tipo di coltura	Acronimo	MQ.	IND. MERC	SUP.RAG	
	Seminativo arboreo	SEM	2.315	1,00	2.315	

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

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

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

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

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

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

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

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

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

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

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA)

TABELLA DEI DATI

Nella stima di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,C, etc.) e l'immobile oggetto di stima (Subjet) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e il tipo di coltura.

Caratterist.	Compra vendita	Lotto 5	Lotto 6	Lotto 7	Lotto 8	Lotto 9	Lotto 10	Lotto 11
	Unità D	Mapp. omissis	Mapp. omissis	Mapp. omissis	Mapp. omissis	Mapp. omissis	Mapp. omissis	Mapp. omissis
Prezzo totale PRZ (euro)	omissis	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita
Seminativo SEM (mq)	2.315	300	7.440	6.470	6.220	1.400	5.360	330
Bosco ceduo BOS (mq)	0	810	0	0	0	0	0	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili può essere svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Superficie catastale ragguagliata	mq.	Formula applicata
Comparabile D	2.315	Calcolo superficie commerciale $S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$
Subject Lotto 5	462	
Subject Lotto 6	7.440	
Subject Lotto 7	6.470	
Subject Lotto 8	6.220	
Subject Lotto 9	1.400	
Subject Lotto 10	5.360	
Subject Lotto 11	330	
Dove P = Prezzo , S ₁ = superficie principale , π = rapporto mercantile , S _i = superficie secondaria		

Calcolo del prezzo marginale Sup. principale Seminativo (SEM)	€/mq	Formula applicata
Comparabile D = omissis / 2.315	15,0	$p_1 = \frac{P_{com} - C_T}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$

Prezzo marginale	p D	Formula applicata
p(SEM) (euro/mq)	15,0	p(SEM) = minimo dei prezzi medi
p(BOS) (euro/mq)	3,0	p(SEM) = minimo dei prezzi medi

TABELLE DI VALUTAZIONE E SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, il MCA procede nella compilazione della tabella di valutazione e nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra l'immobile rilevato e gli immobili da valutare. La tabella di valutazione riporta l'immobile di confronto nella colonna e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti. Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare e si calcola partendo dal prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

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

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

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

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

LOTTO 5 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(300-2.315)*15,0 = -$ omissis
	BOS euro	$(810-0)*3,0 =$ omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/2	€ omissis

LOTTO 6 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(7.440-2.315)*15,0 =$ omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/2	€ omissis

LOTTO 7 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(6.470-2.315)*15,0 =$ omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

LOTTO 8 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(6.220-2.315)*15,0 =$ omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

LOTTO 9 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(1.400-2.315) * 15,0 =$ - omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

LOTTO 10 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(5.360-2.315) * 15,0 =$ omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

LOTTO 11 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
Si ritiene congruo deprezzare il presente terreno di un 50% in quanto, allo stato attuale, è occupato in parte dalla strada vicinale di accesso ai fondi limitrofi, quindi vi è una servitù di passaggio. Inoltre si deprezza anche per la dislocazione e dimensione del lotto che lo rendono poco "appetibile".	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(300-2.315) * 15,0 =$ - omissis
	Deprezzamento	50% di 4.525 = - omissis
	PREZZO CORRETTO	€ 2. omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

3° PARTE - TERRENI IN COMUNE DI omissis**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 12**

Foglio omissis **Mappale** omissis Qualità Seminativo Cat. 2
Sup. 6.460 centiare R.D. € 41,70 R.A. € 40,04

- Descrizione

Terreno sito nel Comune di omissis, nella campagna verso il territorio della frazione di omissis di omissis, a sud rispetto la strada provinciale n° omissis Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis ed è classificato come seminativo classe 2 con reddito domenicale €41,70 ed agrario €40,04. Tale classificazione risulta dalla variazione del 30/08/2007 n°31982.1/2007 in atti dal 30/08/2007 per rettifica in autotutela d'ufficio per variazione colturale. L'inserimento in mappa risulta dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa (vedere schede di rilievo allegate).

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- *Confini*

Il mappale omissis confina a: - Nord mappale 70; - Sud strada vicinale;
- Est mappale 103; - Ovest mappale 101;

- *Atto d'acquisto*

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.
- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006.

(per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- *Stato di possesso del bene*

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se i terreni risultano coltivati ma non dai proprietari.

- *Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

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

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- *Superficie catastale*

La superficie catastale è di 6.460 mq..

- *Classificazione urbanistica*

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Aree agricole di salvaguardia", parte in "linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM", parte in "linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale", parte in "limiti di rispetto per la captazione di acque sorgive" e parte in "limite di rispetto degli allevamenti zootecnici" (vedere C.D.U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 13

Foglio omissis **Mappale** omissis Qualità Seminativo Cat. 2
Sup. 4.140 centiare R.D. € 26,73 R.A. € 25,66

- Descrizione

Terreno sito nel Comune di omissis, nella campagna verso il territorio della frazione di omissis di omissis, a sud rispetto la strada provinciale n° omissis Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis ed è classificato come seminativo classe 2 con reddito domenicale €26,73 ed agrario €25,66. Tale classificazione risulta dalla variazione del 30/08/2007 n°31983.1/2007 in atti dal 30/08/2007 per rettifica in autotutela d'ufficio per variazione colturale. L'inserimento in mappa risulta dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa (vedere schede di rilievo allegate)

Location map

collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

- *Confini*

Il mappale omissis confina a: - Nord mappale 70; - Sud strada vicinale;
- Est mappale 104; - Ovest mappale 101;

- *Atto d'acquisto*

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.

- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006.

(per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- *Stato di possesso del bene*

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se i terreni risultano coltivati ma non dai proprietari.

- *Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

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

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- *Superficie catastale*

La superficie catastale è di 4.140 mq..

- *Classificazione urbanistica*

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Aree agricole di salvaguardia", parte in "linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM", parte in "linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale" e parte in "limiti di rispetto per la captazione di acque sorgive" (vedere C.D.U. allegato).

SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 14

Foglio omissis	Mappale omissis	Porz. AA	Qualità Seminativo	Cat. 2
		Sup. 3.500 centiare	R.D. € 22,59	R.A. € 21,69
		Porz. AB	Qualità Seminativo arboreo	Cat. 2
		Sup. 2.610 centiare	R.D. € 16,85	R.A. € 16,85
Foglio omissis	Mappale omissis	Fabbricato rurale	Sup. 17 centiare	

- Descrizione

Terreno sito nel Comune di omissis, nella campagna verso il territorio della frazione di omissis di omissis, a sud rispetto la strada provinciale n° omissis Il bene è censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis. La porzione AA è classificata come seminativo classe 2 con reddito domenicale €22,59 ed agrario €21,69, mentre la porzione AB è classificata come seminativo arboreo classe 2 con reddito domenicale €16,85 ed agrario €16,85. Tale classificazione risulta dalla variazione del 30/08/2007 n°31984.1/2007 in atti dal 30/08/2007 per rettifica in autotutela d'ufficio per variazione colturale. L'inserimento in mappa risulta dall'impianto meccanografico del 04/09/1980. Inoltre al centro del suddetto terreno troviamo un rudere di un piccolo fabbricato rurale censito nel Catasto Terreni al foglio n° omissis mappale n° omissis, inserito in mappa dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Dal rilievo effettuato il perimetro del terreno lavorato coincide in gran parte con l'estratto mappa (vedere schede di rilievo allegate)

Location map*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

- *Confini*

Il mappale omissis confina a: - Nord mappale 70; - Sud strada vicinale;
- Est strada vicinale; - Ovest mappale 103;

Il mappale omissis confina a su tutti i quattro lati con il mappale 104.

- *Atto d'acquisto*

Il Sig. omissis omissis è divenuto comproprietario del Bene a seguito di:

- Certificato di denunciata successione registrata a Brescia in data 20.07.1981 al n. 30 Vol. 1765, con trascrizione al n. 21258/15347 del 05.10.1983.
- Scrittura privata autenticata per divisione con trascrizione al n. 44558/26590 del 04.08.2006. (per specifiche e dettagli vedere pag. 51)

- *Stato di possesso del bene*

Allo stato attuale il bene è di proprietà dei sig. omissis omissis, sig. omissis omissis e sig.ra omissis omissis in quote uguali (1/3).

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati in data antecedente al pignoramento dei beni, anche se i terreni risultano coltivati ma non dai proprietari.

- *Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

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

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

I vincoli e le formalità non opponibili all'acquirente sono qui di sotto riportate (per specifiche e dettagli vedere pag. 18 – 19 – 20) :

- **Ipoteca Volontaria Iscr. 37390/7667 del 13.11.1998**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 12390/2723 del 13.03.2003**
- **Ipoteca Volontaria Iscr. 66930/15149 del 18.11.2005**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 51944/13061 del 17.12.2010**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 26300/5722 del 20.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 32423/19864 del 27.07.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 34763/7675 del 04.08.2011**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 37326/8038 del 26.08.2011**

- *Superficie catastale*

La porzione AA ha una superficie catastale di 3.500 mq., mentre la porzione AB è di 2.610 mq., per una superficie totale di mq. 6.110.

- *Classificazione urbanistica*

Su richiesta in bollo dell'ausiliario Giudiziario, l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis rilasciava regolare CDU (certificato di destinazione urbanistica) attestante l'inserimento del mappale omissis del foglio omissis in zona "Aree agricole di salvaguardia", parte in "linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM", parte in "linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale" e parte in "limiti di rispetto per la captazione di acque sorgive", mentre il mappale omissis in zona "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "limiti di rispetto per la captazione di acque sorgive" (vedere C.D.U. allegato).

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato in oggetto è formato da terreni agricoli. Si tratta di una zona nel quale gli immobili presentano una pressoché uniformità. I terreni sono in parte in uso ai proprietari ed in parte dati in locazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati degli immobili simili per tipologia di coltura, dal quale sono noti i prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Terreni posizionati nella campagna verso il territorio di Ronco di omissis.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc).	Compravendite immobiliari.
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Vendita di terreni agricoli.
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni.	Terreni agricoli coltivati.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Terreni di medie dimensioni.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato.	La domanda è costituita in generale da nuovi coltivatori e/o coltivatori che vogliono ampliare l'azienda agricola, mentre l'offerta è rappresentata da coltivatori che cessano l'attività.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per terreni agricoli: da omissis a omissis €/m ² indicativo a seconda del tipo di coltura.

L'analisi del segmento di mercato si svolge in base al tipo di coltura dell'immobile oggetto di stima (Subjet), rilevando i parametri del segmento di mercato. I rapporti mercantili esprimono la relazione sintetica tra due grandezze economico-immobiliari quali per esempio il prezzo di una coltura rispetto al prezzo di un'altra coltura.

Indice e informazione	Importo	Acronimo
Rapporto merc. prez. seminativo e seminativo arboreo (π SEM)	1,00	p(SEM)

DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET E SUPERFICIE CATASTALE

LOTTO 12 - MAPPALÉ omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S12
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Seminativo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² raggugliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale		SEM	6.460	1	6.460

LOTTO 13 - MAPPALE omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S13
Descrizione sintetica	Terreno agricolo.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di omissis - Foglio omissis alla Particella n. omissis				
Tipo di coltura	Seminativo				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² raggugliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale		SEM	4.140	1	4.140

LOTTO 14 - MAPPALE omissis - omissis					
Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento					S14
Descrizione sintetica	Terreno agricolo e fabbricato rurale.				
Proprietà	Proprietà 1/3 del Sig. omissis omissis				
Identificativi catastali	Catasto dei terreni del Comune di Gussago - Foglio omissis alla Partic. n. omissis il terreno mentre il fabbricato alla part. omissis.				
Tipo di coltura	Mappale omissis Porzione AA : Seminativo Porzione AB : Seminativo arboreo Mappele omissis : Fabbricato rurale (essendo un rudere viene considerato Seminativo)				
Fase di mercato	Recessione.				
Calcolo dei m ² raggugliati dell'unità immobiliare					
TIPO DI COLTURA	PORZ.	ACRONIMO	MQ.	INDICE MERCANTILE	MQ. RAGGUAGLIATA
Seminativo – Sup. principale	AA	SEM	3.500	1	3.500
Seminativo – Sup. principale	AB	SEM	2.610	1	2.610
Fabbricato rurale		SEM	17	1	17
				sommano	6.127

CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO

Il campione di dati immobiliari è costituito da un'unica unità localizzata nelle vicinanze a quelle da stimare, simile e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Si è preso in considerazione solamente un comparabile perché dall'analisi del mercato immobiliare non si sono trovati terreni compravenduti di recente con le caratteristiche del nostro subject.

IMMOBILE 1		Unità D				
Ubicazione	Comune di omissis (BS)					
Tipologia	Terreno agricolo.					
Prezzo	omissis euro Pur essendo il contratto del 2007, il prezzo non è stato corretto perché il mercato immobiliare è in una fase di recessione.					
Fonte	Atto di compravendita febbraio 2007					
Superfici principali	Tipo di coltura	Acronimo	MQ.	IND. MERC	SUP.RAG	
	Seminativo arboreo	SEM	2.315	1,00	2.315	

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

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

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

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

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

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

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

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

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

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

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA)

TABELLA DEI DATI

Nella stima di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,C, etc.) e l'immobile oggetto di stima (Subjet) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e il tipo di coltura.

<i>Caratterist.</i>	<i>Compravendita</i>	<i>Lotto 12</i>	<i>Lotto 13</i>	<i>Lotto 14</i>
	<i>Unità D</i>	<i>Mapp. omissis</i>	<i>Mapp. omissis</i>	<i>Mapp. omissis - omissis</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	omissis	Incognita	Incognita	Incognita
Seminativo SEM (mq)	2.315	6.460	4.140	6.127

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili può essere svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Superficie catastale ragguagliata	mq.	Formula applicata
Comparabile D	2.315	Calcolo superficie commerciale $S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$
Subject Lotto 12	6.460	
Subject Lotto 13	4.140	
Subject Lotto 14	6.127	
Dove P = Prezzo , S ¹ = superficie principale , π = rapporto mercantile , S _i = superficie secondaria		

Calcolo del prezzo marginale Sup. principale Seminativo (SEM)	€/mq	Formula applicata
Comparabile D = omissis / 2.315	15,0	$p_1 = \frac{P_{c,m} - \hat{O}_1}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$

Prezzo marginale	p D	Formula applicata
p(SEM) (euro/mq)	15,0	p(SEM) = minimo dei prezzi medi

TABELLE DI VALUTAZIONE e SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

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

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

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

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

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

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

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

Considerando che dalle indagini di mercato effettuate è risultato che i terreni in Comune di omissis hanno un valore maggiore dal 10 al 20% rispetto a quelli in Comune di omissis (localizzazione del nostro comparabile), al valore verrà applicato un incrementato del 15%.

LOTTO 12 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(6.460-2.315)*15,0 =$ omissis
	Incremento	15% di 96.925 = omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

LOTTO 13 - MAPPALE omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(4.140-2.315)*15,0 =$ omissis
	Incremento	15% di 62.125 = omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

LOTTO 14 - MAPPALE omissis e omissis		
	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	omissis
	SEM euro	$(6.127-2.315)*15,0 =$ omissis
	Incremento	15% di 91.930 = omissis
	PREZZO CORRETTO	€ omissis
	PROPRIETA' 1/3	€ omissis

VALORE DI MERCATO

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

Nella presente stima si considera anche il valore di realizzo, deprezzando i valori di un 20% per i fabbricati e di un 25% i terreni, tenendo conto anche della fase di recessione del mercato immobiliare.

Quindi il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni testé valutati nel mese di aprile dell'anno 2012, risultano essere i seguenti:

PARTE 1° - Fabbricato in Comune di omissis

Lotto 1	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 2	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 3	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 4	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Per un totale di	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis

PARTE 2° - Terreni in Comune di omissis

Lotto 5	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 6	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 7	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 8	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 9	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 10	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 11	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Per un totale di	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis

PARTE 3° - Terreni in Comune di omissis

Lotto 12	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 13	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Lotto 14	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis
Per un totale di	€	omissis	Prezzo di realizzo	€	omissis

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

VALORE DI MERCATO € omissis
(diconsi Euro omissis)

mentre il valore di realizzo ammonta a:

VALORE DI REALIZZO € omissis
(diconsi Euro omissis)

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Maurizio Facondo

Brescia, li 20/04/2012

.....

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

ALLEGATI

1. Ispezioni ipotecarie
2. Copia atti di provenienza

Allegati 1° Parte

3. Documentazione fotografica
4. Copia contratti di locazione
5. Documentazione catastale
6. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con copia estratto P.G.T.
7. Pratiche edilizie
8. Schemi planimetrici di rilievo

Allegati 2° Parte

9. Documentazione fotografica
10. Documentazione catastale
11. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con copie estratto P.G.T.
12. Schemi planimetrici di rilievo con sovrapposizione

Allegati 3° Parte

13. Documentazione fotografica
14. Documentazione catastale
15. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con copie estratto P.G.T.
16. Schemi planimetrici di rilievo con sovrapposizione