

**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

4

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Esecuzione Immobiliare n° 768 / 2011

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO :

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

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

Data nomina dell'esperto : 14/10/2011

Data del conferimento d'incarico di stima e giuramento : 25/10/2011

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita : 30/03/2012

**Suddivisione in n° 8 Lotti**

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

Valore stimato: € **26.517,83**  
Quota di proprietà: 100 %  
Immobile sito nel Comune di: **Sabbio Chiese – Provincia di Brescia**  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 1  
Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 45 m2  
Rendita catastale €. 46,48  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile No

**Lotto 2**

Valore stimato: € **610.416,22**  
Quota di proprietà: 100  
Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 2  
Categoria D/10  
Rendita catastale €. 5.568,00  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile Si

**Lotto 3**

Valore stimato: € **86.850,85**  
Quota di proprietà: 100 %  
Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 3  
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 3 vani  
Rendita catastale €. 133,25  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile No

**Lotto 4**

Valore stimato: € **126.135,82**  
Quota di proprietà: 100 %  
Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 5  
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,5 vani  
Rendita catastale €. 199,87  
Comproprietari: No  
Divisibilità dell'immobile No

**Lotto 5**

Valore stimato: € **81.988.77**  
 Quota di proprietà: 100 %  
 Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
 Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
 Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 6  
 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 155 m2  
 Rendita catastale € . 68,84  
 Comproprietari: No  
 Divisibilità dell'immobile No

**Lotto 6**

Valore stimato: € **126.135,82**  
 Quota di proprietà: 100 %  
 Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
 Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
 Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 7  
 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,5 vani  
 Rendita catastale € . 199,87  
 Comproprietari: No  
 Divisibilità dell'immobile No

**Lotto 7**

Valore stimato: € **118.369.07**  
 Quota di proprietà: 100 %  
 Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
 Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
 Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 10  
 Categoria D/10  
 Rendita catastale € . 1.216,00  
 Comproprietari: No  
 Divisibilità dell'immobile No

**Lotto 8**

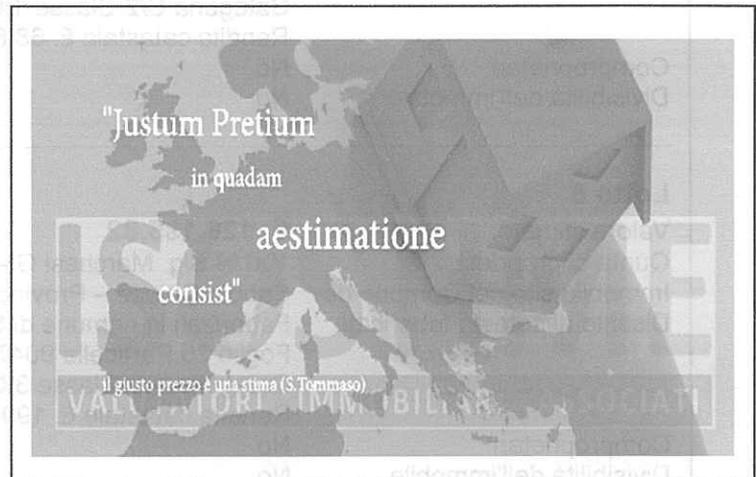
Valore stimato: € **31.007.49**  
 Quota di proprietà: 100 %  
 Immobile sito nel Comune di: Sabbio Chiese – Provincia di Brescia  
 Distinto al catasto fabbricati: Fabbricati in comune di Sabbio Chiese (Codice H650)  
 Foglio 25 Particella 9047 Subalterno 11  
 Categoria D/10  
 Rendita catastale € . 336,00  
 Comproprietari: No  
 Divisibilità dell'immobile No

Problematiche e/o note particolari

- Si** : vedasi **Pagina 12 , 13 , 14 , 15**  
 **No** :

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



### Descrizione :

Relazione di stima relativa alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.  
Trattasi di unità immobiliari inseriti in un fabbricato rurale ubicato nel comune di Sabbio Chiese in provincia di Brescia in via Silvio Moretti n°86.  
Gli immobili sono individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 25 Particella 9047 Subalterni 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11

### Richiedente :

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

### Valutatore :

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

**SOMMARIO**

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

## PREMESSA

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

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

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

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

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

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

## **ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE DELLA VALUTAZIONE**

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

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

## DEFINIZIONE DELL'INCARICO

### MANDATO

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

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

*dalla relazione dovrà inoltre risultare:*

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

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

Principali corsi di formazione del valutatore incaricato:

- nel 2007 : Seminario per le valutazioni immobiliari tenutosi presso l'Istituto Tecnico per Geometri di Brescia "N. Tartaglia";
- nel 2007 : Corso di Estimo in valutazioni immobiliari tenutosi presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, organizzato da Geo.Val (Geometri Valutatori Esperti);
- nel 2010 : Corso "L'esperto del Giudice: le attività, i compensi ed il tentativo di conciliazione" tenutosi presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia;

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

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

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà ed eseguito rilievi metrici in sito, verifiche ipocatastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine alla presenza di privilegi, vincoli, ipoteche, servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali;
- Il valutatore ha eseguito gli opportuni sopralluoghi e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Trattasi di unità immobiliari, site nel Comune di Sabbio Chiese in via Silvio Moretti n°86, costituenti il fabbricato eretto sul mappale 9047 – ente urbano di Ha 0.07.10 – del foglio 1 logico (*foglio 25 fisico*) del Catasto Terreni di Sabbio Chiese provincia di Brescia, mappale originato dalla fusione (*tipo mappale del 21.05.2010 n° 165531.2/2010*) delle seguenti particelle:

- 9047 di Ha 0.05.50 (*già 1499 di pari superficie*)
- 160 di Ha 0.01.60 Fabbricato Rurale

Detto fabbricato è stato accatastato in forza della denuncia del 16.06.2010 n. 2521.1/2010 (*costituzione, protocollo n. BS0191972*) con il mappale 9047 del foglio 25, suddiviso nei sub. n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, dei quali i sub. n° 8 e 9 beni comuni non censibili.

In forza della variazione della destinazione del 27.06.2011 n° 97442.1/2011 (*abitazione – agriturismo, protocollo n. BS0269515*) il mappale 9047/4 è stato soppresso, dando origine agli attuali mappali 9047/10 e 9047/11.

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

- **Lotto 1:**     **sub. 01** : Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 45 m2, RC € 46,48
- **Lotto 2:**     **sub. 02** : Cat. D/10, RC € 5.568,00
- **Lotto 3:**     **sub. 03** : Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 3 vani, RC € 133,25
- **Lotto 4:**     **sub. 05** : Cat. A/2, Cl. 3 Consistenza 4,5 vani, RC € 199,87
- **Lotto 5:**     **sub. 06** : Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 155 m2, RC € 68,84
- **Lotto 6:**     **sub. 07** : Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, RC € 199,87
- **Lotto 7:**     **sub. 10** : Cat. D/10, RC € 1.216,00
- **Lotto 8:**     **sub. 11** : Cat. D/10, RC € 336,00
- sub. 08 : Bene comune non censibile ai sub. 2,5,7,10,11
- sub. 09 : Bene comune non censibile ai sub. 1,2,3,5,6,7,10,11

*Location map*



*collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*

## SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

### - Descrizione generale del fabbricato

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

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

### - Altre Informazioni generali

- Accessi: l'accesso pedonale e carraio avviene dal civico n° 86 di via Silvio Moretti, ad esclusione del subalterno 3 che avviene dal civico n° 84.
- Composizione e distribuzione: trattasi di unità immobiliari private ed agrituristiche all'interno di un fabbricato rurale con cortile e vano scala comune, distribuito su tre piani fuori terra;
- Dotazioni particolari: nessuna;
- Finiture interne: di livello medio;
- Impianti a servizio esclusivo: impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario nuovi;
- L'impianto di riscaldamento è in parte di tipo autonomo con caloriferi e in parte a pannelli radianti a pavimento;
- Caratteristiche costruttive: edificio con struttura portante in pietrame/mattoni pieni per le murature perimetrali, in laterizio leggero per le tramezzature interne, solai in laterocemento per il corpo ad ovest, mentre con struttura voltata al piano terra e solai in legno al piano primo del corpo a nord, tutte le coperture e gronde perimetrali in legno a vista e serramenti in legno con vetrocamera;
- Pertinenze : cortile e vano scala;
- Accessori : locale tecnico caldaia.

### - Superficie del bene

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

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

La SEL include:

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

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

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

*Estremi atto d'acquisto.*

Il Sig. \_\_\_\_\_ è divenuto proprietario esclusivo delle unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Bossoni in data 03.08.1979 repertorio 4577, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio 4577/2446, **trascrizione 2712/2172 del 06.08.1979** all'Ufficio di Salò. Trattasi di **compravendita**, con la quale \_\_\_\_\_ coltivatore diretto, acquistava dal "Monastero della Visitazione di S. Maria" con sede in Brescia, ente morale giuridicamente riconosciuto con R.D. 16.07.1935, gli immobili situati in comune di Sabbio Chiese, costituiti da un fabbricato civile e da terreni agricoli con fabbricato rurale, così identificati nel N.C.E.U. alla partita 69 con il mappale 161 via Moretti n.68 e nel Catasto Terreni alla partita 2235 con i mappali 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 278, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, **160, 1499**, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, per un Prezzo di Lire 100.000.000 pagato e quietanzato.

## STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

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

- in data antecedente al pignoramento dei beni, a nome del Sig. \_\_\_\_\_

- **Scrittura privata tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per "Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario" registrato il 31/01/2011 al n° 1085 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Mantova, su tutti i subalterni del mappale 9047 (sub. 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 10 – 11) ed altri mappali non in oggetto.**

- in data successiva al pignoramento dei beni, a nome del

- **Scrittura privata tra \_\_\_\_\_ per "Contratto di locazione uso abitazione con canone libero" registrato il 15/07/2011 al n° 3046 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montichiari, sul solo subalterno 3**

- in data antecedente al pignoramento dei beni, a nome del Sig. \_\_\_\_\_ non più in corso ma ancora registrato come attivo:

- **Scrittura privata tra \_\_\_\_\_ per "Contratto di locazione uso abitazione con canone libero" registrato il 01/07/2008 al n° 2769 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montichiari, sul solo subalterno 4 (subalterno soppresso per la formazione dei subalterni 10 e 11)**

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

È stato stipulato un contratto di locazione come da:

- **Scrittura privata tra** per "Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario" registrato il 31/01/2011 al n° 1085 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Mantova, su tutti i subalterni del mappale 9047 (sub. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11)

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

Sui beni gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. 259/49 del 10.01.2007**

Atto Notaio Chiara Zichichi in data 27.12.2006 Rep. 85686/11959, registrato a Brescia 2 il 08.01.2007 al n. 166 S.1T, a favore Banca del Garda – Garda Bank S.P.A. con sede in Verona Codice Fiscale 02643250232, a carico: , Somma Capitale: € 2.500.000,00, Somma Iscritta: € 4.500.000,00, Durata: anni 16 e mesi 6. Beni immobili offerti in garanzia in

**comune di Sabbio Chiese**, identificati come segue nel N.C.E.U. al foglio 25 con il mappale 161 via Silvio Moretti n.68, nel **Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali 159, 160 Fabb Rurale**, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 537, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, **1499 Fabb Rurale**, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109, 3147,

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

- **Annot. 2709/461 del 20.04.2009 erogazione parziale**
- **Annot. 2710/462 del 20.04.2009 riduzione di somma**

Atto Notaio Chiara Zichichi in data 19.03.2009 Rep. 91482/14900, **atto parziale di consegna di somma**, con cui la "Veneto Banca S.P.A." con sede in Montebelluna, codice fiscale 04167010265 (nella quale è stata incorporata la "Banca del Garda – Garda Bank S.P.A.", in forza di atto di fusione in data 20.11.2007 Rep. 67737/20446 Notaio Paolo Talice di Treviso) eroga alla parte mutuataria, Ditta Individuale la Somma di € 144.000,00 (che fa seguito alle erogazioni già precedentemente effettuate per complessivi € 980.000,00.)

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

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

L'importo del finanziamento viene ridotto da € 2.500.000,00 ad € 1.400.000,00, con la possibilità di procedere all'erogazione per la somma di € 276.000,00 con gli atti di consegna somma.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**

Tribunale di Brescia - Decreto Ingiuntivo n.ri 2484/09 Ordine, 5084/09 Ruolo, 6668/09 Cronologico del 19.03.2009 a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata - con sede in Leno - codice fiscale 01741030983 a carico:

Somma Capitale: € 80.871,03. Somma Iscritta: € 98.000,00. In estensione di ipoteca iscritta a Brescia in data 24.03.2009. Beni immobili gravati: a) **in comune di Sabbio Chiese**, per la quota intera, identificati come segue nel N.C.E.U. al foglio 25 con il mappale 161 via Silvio

Moretti n.68, nel Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali 3147, 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, **160, 1499**, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 533, 5099, 529, 2838.

b) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, identificati come segue nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 30, 1702/1 Fabb. Rurale, 2204, 127, 129, 1703.

c) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 78/1008, identificati come segue nel N.C.E.U. al foglio 1 (Sez. PST) con il mappale 2335 via Monte Colmo, nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 59, 64.

d) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 1/168, identificati nel N.C.E.U. al foglio 1 (Sez. PST) con il mappale 2492 via Monte Colmo.

e) in comune di Sabbio Chiese, per la quota di 1/12, identificati nel N.C.E.U. al foglio 13 con i mappali 1993/4 via San Lorenzo, 4023.

**- Ipoteca Giudiziale Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo n.ri 2545/09 Ordine, 5229/09 Ruolo, 6862/09 Cronologico, 1881/09 Rep. del 20.03.2009 a favore: Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia S.C.R.L. - con sede in Verolavecchia - codice fiscale 00283230175 a carico: **Somma**

Capitale: € 261.273,90. Somma Iscritta: € 300.000,00. In estensione di ipoteca iscritta a Brescia in data 09.04.2009. Beni immobili gravati: a) **in comune di Sabbio Chiese**, per la quota intera, identificati nel **Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali**: 533, 5099, 529, 2838, 159, **160 Fabb Rurale**, 398/AA, 398/AB, 411, 470, 473, 484, 485, 487/AA, 487/AB, 490, 536, 537/AA, 537/AB, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996/AA, 996/AB, 1000, 1222, 1223, **1499 Fabb Rurale**, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109/AA, 5109/AB. b) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 127/AA, 127/AB, 129, 1703, 30, 1702/1 Fabb. Rurale, 2204. c) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 59, 64. d) in comune di Villanuova sul Clisi, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 364, 892, 899, 1002.

**- Ipoteca Giudiziale Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo n.ri 2545/09 Ordine, 5229/09 Ruolo, 6862/09 Cronologico, 1881/09 Rep. del 20.03.2009 a favore: Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia S.C.R.L. - con sede in Verolavecchia - codice fiscale 00283230175 a carico: **Somma**

Capitale: € 127.758,94. Somma Iscritta: € 150.000,00. In estensione di ipoteca iscritta a Brescia in data 09.04.2009. Beni immobili gravati: a) **in comune di Sabbio Chiese**, per la quota intera, identificati nel **Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali**: 533, 5099, 529, 2838, 159, **160 Fabb Rurale**, 398/AA, 398/AB, 411, 470, 473, 484, 485, 487/AA, 487/AB, 490, 536, 537/AA, 537/AB, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996/AA, 996/AB, 1000, 1222, 1223, **1499 Fabb Rurale**, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109/AA, 5109/AB. b) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 127/AA, 127/AB, 129, 1703, 30, 1702/1 Fabb. Rurale, 2204. c) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 59, 64. d) in comune di Villanuova sul Clisi, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 364, 892, 899, 1002.

**- Ipoteca Giudiziale Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009**

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo n.ri 7616/09 Ordine, 15743/09 Ruolo, 20693/09 Cronologico del 05.10.2009 a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. - con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 a carico: **Somma**

Capitale: € 129.502,26. Somma Iscritta: € 165.000,00. In estensione di ipoteca iscritta a Brescia. Beni immobili gravati: a) in comune di Villanuova sul Clisi, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 364, 892, 899, 1002. b) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, censiti nel

Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 127, 129, 1703, 30, 1702/1 e 2204. c) **in comune di Sabbio Chiese**, per la quota intera, censiti nel **Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali** 533, 5099, 529, 2838, 159, **160**, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 537, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, **1499**, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con il mappale 161 Cat.A/2. d) in comune di Sabbio Chiese, per la quota di 1/12, censiti nel N.C.E.U. al foglio 13 con i mappali: 1993/4, 4023. e) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 78/1000, censiti nel N.C.E.U. al foglio 1 (sezione PST) con i mappali: 2335, 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 59 e 64.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009**

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo n.ri 8131/09 Ordine, 16587/09 Ruolo, 22248/09 Cronologico, 6155/09 Rep. del 21.10.2009 a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. - con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 a carico: **Somma Capitale: € 280.862,93. Somma Iscritta: € 320.000,00.** In estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere. Beni immobili gravati: a) in comune di Villanuova sul Clisi, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 364, 892, 899, 1002. b) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 127, 129, 1703, 30, 1702/1 e 2204. c) **in comune di Sabbio Chiese**, per la quota intera, censiti nel **Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali** 533, 5099, 529, 2838, 159, **160**, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 537, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, **1499**, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con il mappale 161 Cat.A/2. d) in comune di Sabbio Chiese, per la quota di 1/12, censiti nel N.C.E.U. al foglio 13 con i mappali: 1993/4, 4023. e) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 78/1000, censiti nel N.C.E.U. al foglio 1 (sezione PST) con i mappali: 2335, 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 59 e 64.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 3323/697 del 12.05.2010**

Tribunale di Verona - Decreto ingiuntivo n.ri 1826/10 Ing., 4706/10 R.G.I., 4667/10 Cronologico, 2418/10 Rep. del 29.04.2010 a favore: Veneto Banca S.P.A. - con sede in Montebelluna - codice fiscale 04167010265 a carico: **Somma Capitale: € 724.629,70. Somma Iscritta: € 725.000,00.** Beni immobili gravati: a) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, identificati come segue: nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 1702/1 Fabb. Rurale, 2204, 127, 129, 1703, 30. b) **in comune di Sabbio Chiese**, per la quota intera, censiti nel **Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali:** 533, 5099, 529, 2838, 159, **160**, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 537, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, **1499**, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con il mappale: 161 via S. Moretti n.68. c) in comune di Sabbio Chiese, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con i mappali: 1993/4 via S. Lorenzo n.33, 4023. d) in comune di Villanuova sul Clisi, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 899, 1002, 364, 892. e) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 con i mappali: 2335 via Monte Colmo, 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 59, 64.

- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 3706/725 del 16.06.2011**

Tribunale di Piacenza - Decreto ingiuntivo n.ri 862/10 Ingiunzione, 1898/10 Contenzioso, 6012/10 Cronologico del 13.05.2010 a favore: **Somma Capitale: € 65.670,40. Somma Iscritta: € 100.000,00.** In estensione di ipoteca iscritta a Brescia. Beni immobili gravati: a) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 6/84, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 con il mappale: 2335. b) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota intera, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 127, 129, 1703, 30, 1702, 2204. c) in comune di Sabbio

Chiese, per la quota intera, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con i mappali: **9047/1** Cat.C/6, **9047/2** Cat.D/10, **9047/3** Cat.A/2, **9047/4** Cat.A/2, **9047/5** Cat.A/2, **9047/6** Cat.C/2, **9047/7** Cat.A/2, 161 Cat.A/2 e nel Catasto Terreni al foglio 1 logico con i mappali: 533, 5099, 529, 2838, 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 537, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109. d) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 12/168, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali: 59 e 64. e) in comune di Sabbio Chiese, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con i mappali: 1993/4, 4023. f) in comune di Villanuova sul Clisi, per la quota di 1/12, censiti nel Catasto Terreni al foglio 9 logico con i mappali 364, 892, 899, 1002. g) in comune di Provaglio Val Sabbia, per la quota di 6/1008, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 con il mappale: 2492.

- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06 2011**

Ufficiale Giudiziario di Salò – Rep. 545/2011 del 26.05.2011 a favore:

a carico:

(indicato erroneamente come nato il

con codice fiscale

anziché correttamente come nato il

con codice fiscale

Beni immobili gravati in comune di Sabbio Chiese, via Silvio Moretti n.86, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con i mappali: **9047/1** P.T. Cat.C/6 Mq.45, **9047/2** P.T-1-2 Cat.D/10, **9047/3** P.T-1 Cat.A/2 Vani 3, **9047/4** P.T. Cat.A/2 Vani 4,5, **9047/5** P.1 Cat.A/2 Vani 4,5, **9047/6** P.1-2 Cat.C/2 Mq. 155, **9047/7** P.2 Cat.A/2 Vani 4,5.

**Gli stessi risultano interessati da:**

- **Trasc. 7660/4749 del 30.10.2005**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Chiara Zichichi in data 22.09.2005 ai n° 80516/10351, **atto unilaterale di impegno per il mantenimento della destinazione di immobile al servizio di attività agricola ai sensi dell'Art. 60 L.R. 11 marzo 2005 n° 12**, con cui:

Premesso:

- che il signor \_\_\_\_\_ titolare dell'omonima Ditta Individuale corrente in Ghedi, partita IVA \_\_\_\_\_ proprietario in comune di Sabbio Chiese, via Moretti, dei fabbricati rurali identificati nel Catasto Terreni al foglio 1 logico (25 fisico) con i mappali: 160 di Ha 0.01.60 fabbricato rurale, 1499 di Ha 0.05.50 fabbricato rurale,

- che il medesimo signor \_\_\_\_\_ ha presentato al "Comune di Sabbio Chiese" domanda di Permesso per Costruire n° 14/05 in data 06.06.2005 – Prot. n° 3325, avente per oggetto la ristrutturazione di parte del fabbricato rurale in via S. Moretti al fine di realizzare alloggi da utilizzare per attività agrituristica;

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

Tutto ciò premesso:

il signor \_\_\_\_\_ quale titolare dell'omonima ditta individuale, si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e precisamente per una parte corrispondente a Mq. 130 del mappale 160 e per una parte corrispondente a Mq. 25 del mappale 1499, parti colorate in giallo nell'estratto di mappa allegato all'atto sotto la lettera "A".

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

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

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ**

Dal confronto fra quanto indicato nei progetti approvati dal Comune di Sabbio Chiese (BS) con quanto rilevato in loco, per gli immobili di cui al sub. 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11 del mappale 9047 del foglio 25, lo stato di fatto risulta regolare e conforme.

In particolare con le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con i relativi elaborati tecnici progettuali;

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

- Estratto di P.G.T. ed Norme Tecniche Attuazione (NTA);
- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Inizio lavori e fine lavori del Permesso di Costruire n°14/2005;
- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4712/2010 del 03/08/2010;
- Denuncia di Opere in conglomerato cementizio armato protocollo n°5375 del 18/10/2007;
- Parere ASL per deroga ai rapporti aeroilluminanti del 17/08/2006;
- Relazione tecnica di cui all'articolo 28 della Legge 9 gennaio 1991 n°10;
- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Inizio lavori e fine lavori del Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011;
- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4025/2011 del 28/06/2011;
- Parere igienico sanitario ASL del 14/09/2011;
- Permesso di Costruire n°35/2010 del 03/05/2011 per trasformazione fabbricato rurale in n°5 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;
- Copia schede catastali e visure storiche comprovante l'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di zona.

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

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

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

Tipo di verifica della conformità	Analisi della conformità e regolarità	Esito conformità
Edilizia	<p>Lo stato dei luoghi, la forma, il numero dei piani fuori terra, la loro destinazione d'uso, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano sostanzialmente conformi ai documenti approvati e utilizzati per la verifica di conformità, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali, con i relativi elaborati tecnici progettuali;</li> <li>- Permesso di Costruire n°14/2005 del 23/08/2006 per trasformazione fabbricato rurale in n°9 alloggi agrituristici, con i relativi elaborati tecnici progettuali;</li> <li>- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4712/2010 del 03/08/2010;</li> <li>- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con i relativi elaborati tecnici progettuali;</li> <li>- Dichiarazione di Agibilità protocollo n°4025/2011 del 28/06/2011;</li> </ul>	<p>Negativo</p> <p>Positivo</p> <p>Positivo</p> <p>Positivo</p> <p>Positivo</p>
Catasto terreni	<p>Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia non è stata rilevata la presenza del Tipo Mappale, in quanto la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e nel corso degli anni non sono mai stati effettuati interventi di modifica del sedime del fabbricato.</p>	<p>Negativo</p>
Catasto fabbricati	<p>La visura catastale ai fabbricati risulta allineata e detto fabbricato è stato accatastato in forza della denuncia del 16.06.2010 n. 2521.1/2010 (<i>costituzione, protocollo n. BS0191972</i>) con il mappale 9047 del foglio 25, suddiviso nei sub. n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, dei quali i sub. n° 8 e 9 beni comuni non censibili. In forza della variazione della destinazione del 27.06.2011 n° 97442.1/2011 (<i>abitazione – agriturismo, protocollo n. BS0269515</i>) il mappale 9047/4 è stato soppresso, dando origine agli attuali mappali 9047/10 e 9047/11.</p> <p>Rilevata, dall'ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio, la presenza dell'Elaborato Planimetrico di Subalternazione con l'elenco dei subalterni assegnati.</p>	<p>Positivo</p>



**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 1****Foglio 25    Mappale 9047    Subalterno 01    Cat. C/6    Consistenza 45 m2****- Descrizione del singolo Lotto**

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

**- Confini**

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

- Nord al piano terra: con il terreno map. 161 di propr. del sig.
- Sud al piano terra: con il subalterno 9 cortile comune;
- Est al piano terra con via Silvio Moretti;
- Ovest al piano terra: con il subalterno 2 appartamento di proprietà;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. \_\_\_\_\_ è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Bossoni in data 03.08.1979 repertorio 4577, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio 4577/2446, trascrizione 2712/2172 del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

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

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

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

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

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

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscr. 259/49 del 10.01.2007
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**

- Ipoteca Giudiziale Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 3323/697 del 12.05.2010
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 3706/725 del 16.06.2011
- Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011

**- L'intervento edilizio**

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

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

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

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

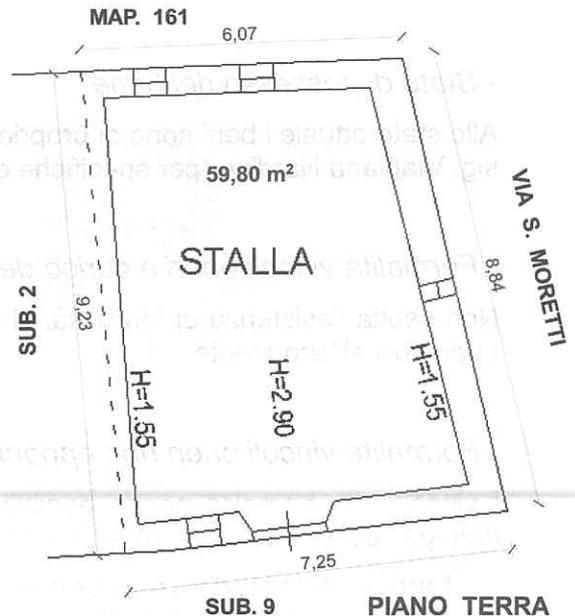
Sul presente immobile non sono stati effettuati interventi edilizi successivi al 1967 e lo stato di fatto è conforme alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

Non è stata reperita l'agibilità originaria.

**- Superficie esterna lorda (SEL)**

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

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



Planimetria sub. 1

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 2****Foglio 25 Mappale 9047 Subalterno 02 Cat. D/10****- Descrizione del singolo Lotto**

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

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

- Nord al piano terra: in gran parte con il terreno mappale 161 di proprietà del sig. e in minima parte con il subalterno 3 appartamento di proprietà;  
al piano primo: in gran parte libero e in minima parte con il subalterno 3 appartamento di proprietà;  
al piano secondo: libero;
- Sud al piano terra: in gran parte con il subalterno 9 cortile comune e in minima parte con il subalterno 8 vano scala comune;  
al piano primo: in gran parte libero e in minima parte con il subalterno 8 vano scala comune;  
al piano secondo: in gran parte libero e in minima parte con il subalterno 8 vano scala comune;
- Est al piano terra: con il subalterno 1 stalla di proprietà;  
al piano primo: con il subalterno 6 fienile di proprietà;  
al piano secondo: con il subalterno 6 fienile di proprietà;
- Ovest al piano terra: con il terreno map. 3147 fg. 7 di proprietà del sig. Marchesi;  
al piano primo: libero;  
al piano secondo: libero;

**- Atto d'acquisto**

Il Sig. è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Bossoni in data 03.08.1979 repertorio 4577, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio 4577/2446, trascrizione 2712/2172 del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

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

*- Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente*

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

**- Atto unilaterale di impegno per il mantenimento della destinazione di immobile al servizio di attività agricola ai sensi dell'Art. 60 L.R. 11 marzo 2005 n° 12, Trasc. 7660/4749 del 30.10.2005**

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

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo degli oneri concessori attualizzati alla data di redazione della presente perizia. Tali oneri, calcolati con le tabelle ministeriali e visto il costo base aggiornato per l'anno 2012 relativo al costo di costruzione e visti i valori degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di Sabbio Chiese, saranno pari ad €. 8.670,94 (più eventuali spese tecniche per le pratiche edilizie).

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

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

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

Quindi il valore dell'immobile sarà deprezzato per un valore pari all'importo della monetizzazione delle aree a standards. Tale monetizzazione, visti i valori delle monetizzazioni delle aree a standards deliberati dal Comune di Sabbio Chiese, saranno pari ad €. 3.328,60.

*- Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

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

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. 259/49 del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3323/697 del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3706/725 del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili** **Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011**

*- L'intervento edilizio*

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

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

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

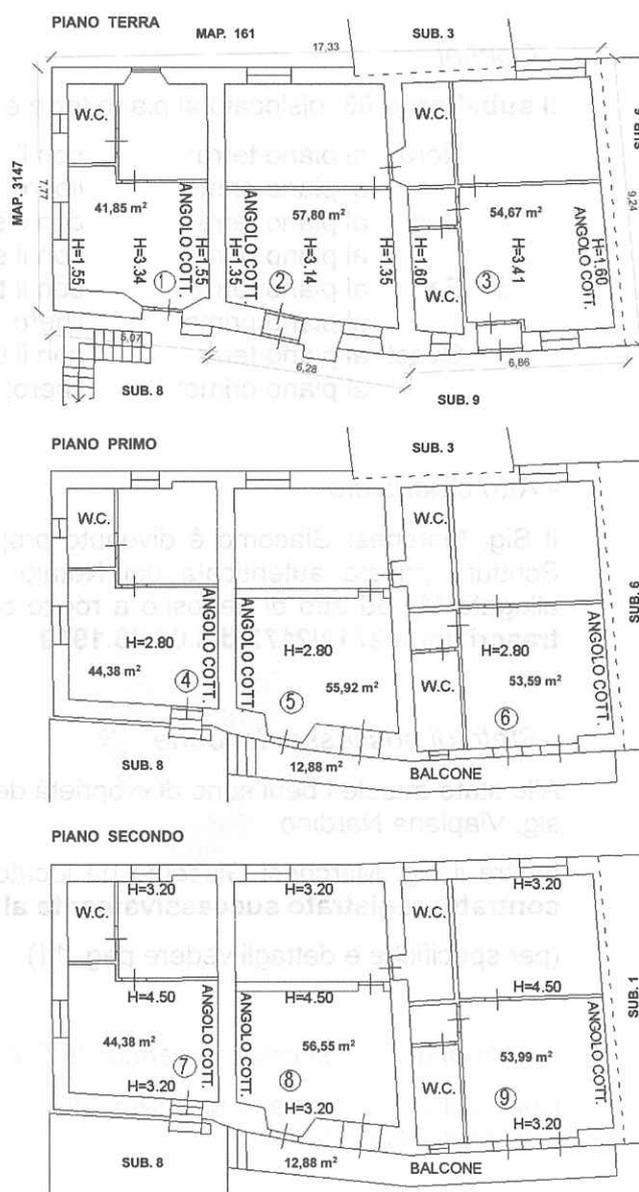
L'unità ricade in zona "Nuclei di antica formazione - NAF".

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

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

**- Superficie esterna lorda (SEL)**

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



Planimetria sub. 2



- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

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

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. 259/49 del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3323/697 del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3706/725 del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

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

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

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

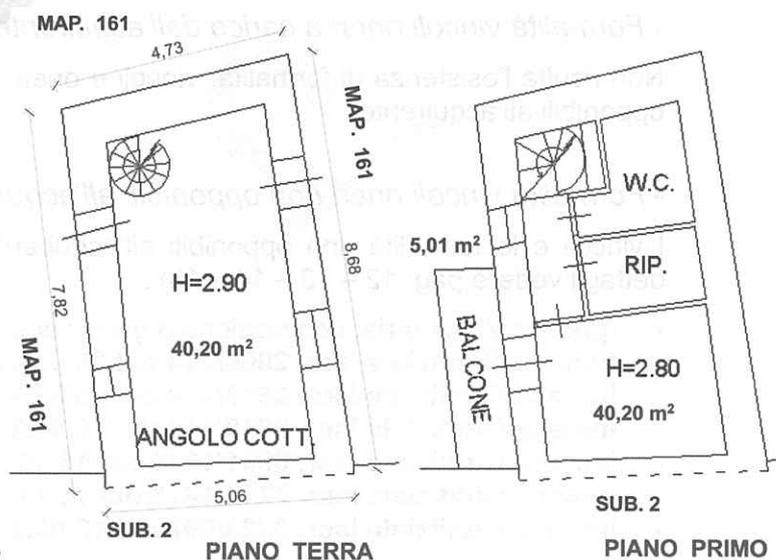
Nel presente immobile non è stato possibile effettuare l'accesso perché non gli è stato concesso al valutatore e quindi non è stata verificata la conformità interna. Invece lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

Non è stata reperita l'agibilità originaria.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

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

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



Planimetria sub. 3

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 4****Foglio 25 Mappale 9047 Subalterno 05 Cat. A/2 Consistenza 4,5 vani****- Descrizione del singolo Lotto**

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

**- Confini**

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

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

**- Atto d'acquisto**

Il è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Bossoni in data 03.08.1979 repertorio 4577, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio 4577/2446, trascrizione 2712/2172 del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

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

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

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

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

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

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. 259/49 del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3323/697 del 12.05.2010**

- Ipoteca Giudiziale Iscr. 3706/725 del 16.06.2011
- Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011

#### - L'intervento edilizio

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

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali.

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

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

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

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

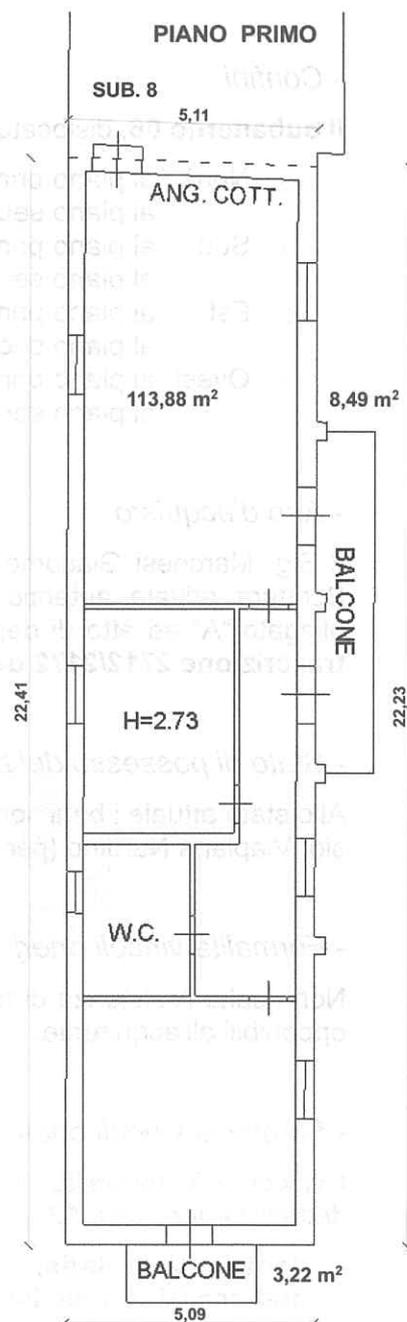
Non è stata reperita l'agibilità originaria.

#### - Superficie esterna lorda (SEL)

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

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

Planimetria sub. 5





- Ipoteca Giudiziale Iscr. 2517/410 del 15.04.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 2518/411 del 15.04.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 3323/697 del 12.05.2010
- Ipoteca Giudiziale Iscr. 3706/725 del 16.06.2011
- Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011

**- L'intervento edilizio**

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

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

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

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

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

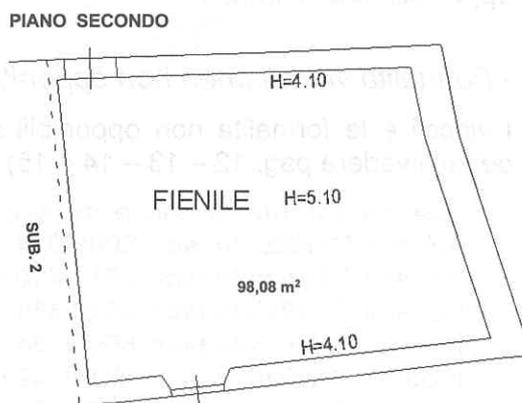
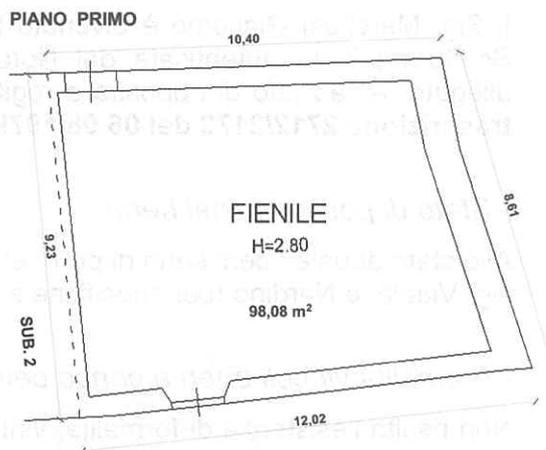
Sul presente immobile non sono stati effettuati interventi edilizi successivi al 1967 e lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

Non è stata reperita l'agibilità originaria.

**- Superficie esterna lorda (SEL)**

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

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



Planimetria sub. 6



- **Ipoteca Giudiziale Iscr. 3706/725 del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

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

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali.

- *Verifica della regolarità urbanistica edilizia ed agibilità*

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

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

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

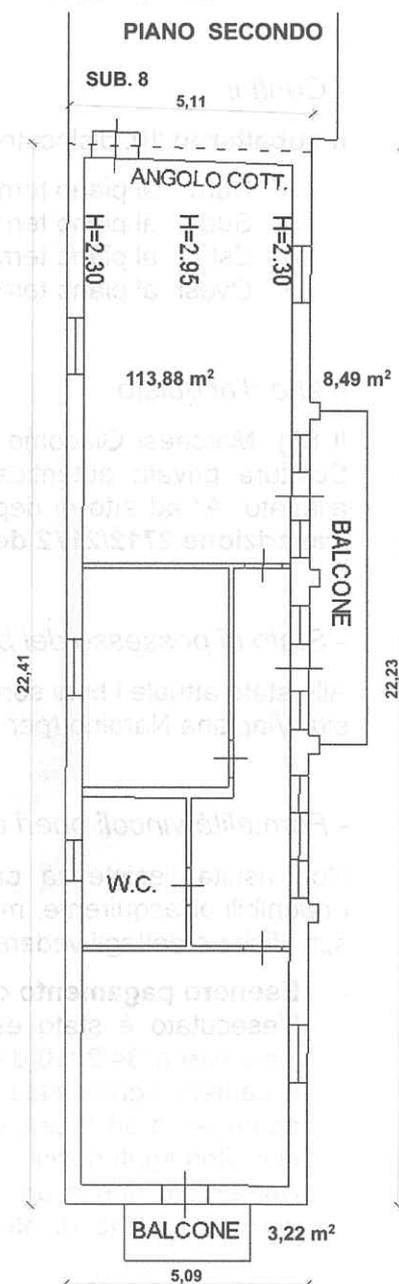
Non è stata reperita l'agibilità originaria.

- *Superficie esterna lorda (SEL)*

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

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

Planimetria sub. 7





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

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

Tali oneri, visti i valori degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di Sabbio Chiese, prendendo in considerazione il maggior valore tra gli oneri dovuti al Comune per il mantenimento dell'attività commerciale e l'eventuale cambio d'uso ad abitazione, saranno pari ad €. 7.372,50 (più eventuali spese tecniche per le pratiche edilizie)..

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

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

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

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

Tale monetizzazione, visti i valori delle monetizzazioni delle aree a standards deliberati dal Comune di Sabbio Chiese, saranno pari ad €. 491,60.

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

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

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. 259/49 del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3323/697 del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3706/725 del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

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

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali;

- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con inizio lavori in data 22/04/2011, fine lavori in data 20/06/2011, dichiarazione di agibilità in data 27/06/2011.

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

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

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

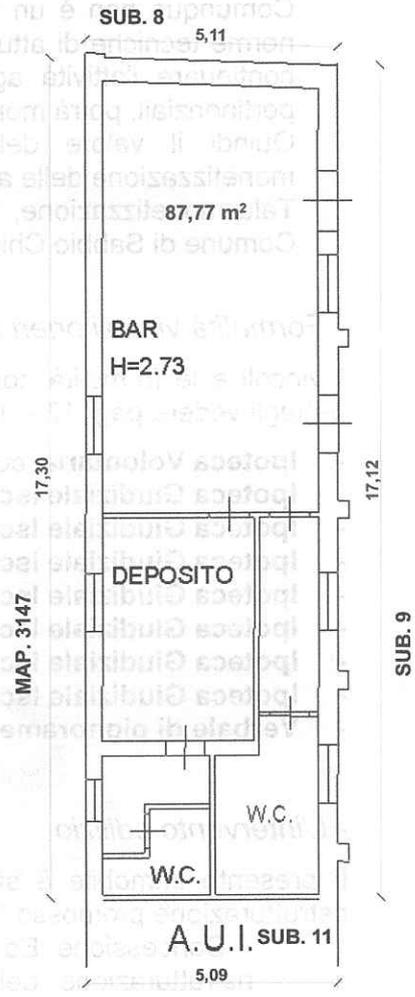
Invece lo stato di fatto della sagoma e dei prospetti sono conformi al Permesso di Costruire n°34/2010.

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

**- Superficie esterna lorda (SEL)**

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

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



Planimetria sub. 10

PIANO TERRA

**SOMMARIA DESCRIZIONE LOTTO 8****Foglio 25 Mappale 9047 Subalterno 11 Cat. D/10****- Descrizione del singolo Lotto**

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

**- Confini**

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

- Nord al piano terra: con il subalterno 10 sala agrituristica di proprietà;
- Sud al piano terra: con il terreno map. 3148 fg. 7 di proprietà del
- Est al piano terra: con il subalterno 9 cortile comune;
- Ovest al piano terra: con il terreno map. 3147 fg. 7 di proprietà del

**- Atto d'acquisto**

Il è divenuto proprietario esclusivo dell'unità oggetto di valutazione con Scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Bossoni in data 03.08.1979 repertorio 4577, allegato "A" ad atto di deposito a rogito del medesimo Notaio in pari data repertorio 4577/2446, trascrizione 2712/2172 del 06.08.1979.

**- Stato di possesso del bene**

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

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

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

**- Esonero pagamento oneri concessori.**

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

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

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

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

Tali oneri, calcolati con le tabelle ministeriali e visto il costo base aggiornato per l'anno 2012 relativo al costo di costruzione e visti i valori degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di Sabbio Chiese, saranno pari ad €. 467,36 (più eventuali spese tecniche per le pratiche edilizie).

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

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

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

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

Tale monetizzazione, visti i valori delle monetizzazioni delle aree a standards deliberati dal Comune di Sabbio Chiese, saranno pari ad €. 148,40.

- *Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente*

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

- **Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscr. 259/49 del 10.01.2007**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2000/314 del 25.03.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2517/410 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 2518/411 del 15.04.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 6991/1340 del 16.10.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 7714/1473 del 11.11.2009**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3323/697 del 12.05.2010**
- **Ipoteca Giudiziale** **Iscr. 3706/725 del 16.06.2011**
- **Verbale di pignoramento immobili Trasc. 3853/2527 del 23.06.2011**

- *L'intervento edilizio*

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

- Concessione Edilizia con contributo n°811 con domanda in data 26/05/1982 per la ristrutturazione del fabbricato ex. Mappale 1499 e successiva Variante Edilizia del 08/03/1985, con la formazione di n°3 unità residenziali;

- Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 per trasformazione abitazione agricola in sala agrituristica e camera agrituristica, con inizio lavori in data 22/04/2011, fine lavori in data 20/06/2011, dichiarazione di agibilità in data 27/06/2011.

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

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

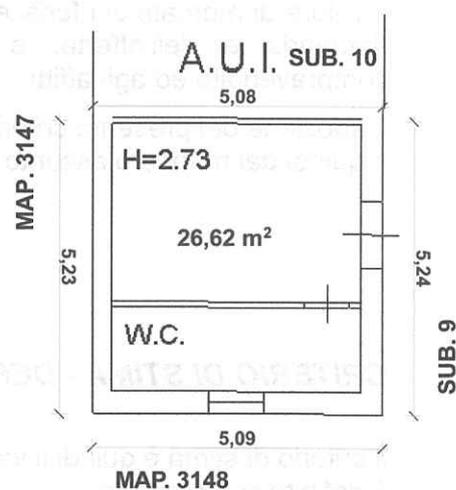
Lo stato di fatto è conforme al Permesso di Costruire n°34/2010 del 05/04/2011 approvato dal Comune di Sabbio Chiese.

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

**- Superficie esterna lorda (SEL)**

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

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



Planimetria sub. 11

PIANO TERRA



## VALUTAZIONE DEI BENI

### UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

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

### CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

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

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

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

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

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

## **FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

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

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

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

## **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.

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

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

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

### DATI GENERALI SPECIFICI DEL SUBJET

Numero identificativo dell'immobile rispetto alla planimetria generale di inquadramento		<b>S</b>
Descrizione sintetica	Unità immobiliari inserite in un fabbricato rurale costruito anteriormente al 1° settembre 1967, disposto su tre piani fuori terra, con annesse parti esclusive e comuni.	
Proprietà	Piena proprietà del :	
Anno di costruzione	Anteriormente al 1° settembre 1967	
Zona strumento urbanistico	Come da CDU: in gran parte in zona "Nuclei di antica formazione _ NAF" e per una piccola porzione verso est in zona "Aree di non trasformabilità"	
Identificativi catastali	Catasto dei Fabbricati del Comune di Sabbio Chiese - Foglio 25 alla Particella n. 9047 sub. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11	
Destinazione uso	Residenziale - Agriturismo.	

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

### **SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1**

Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

### **SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2**

Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3**

 Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4**

 Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 5**

 Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 6**

 Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 7**

Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 8**

Calcolo dei m<sup>2</sup> commerciali dell'unità immobiliare

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

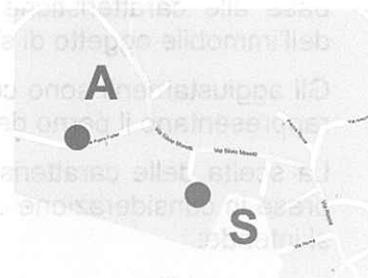


**CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO**

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

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

IMMOBILE 1		Unità A			
Ubicazione	Comune di Sabbio Chiese (BS)				
Tipologia	Unità abitativa in complesso abitativo a cortina  Costruzione antecedente al 1° settembre 1967 Variazione distribuzione interna nel 2007				
Prezzo	135.150 euro  Pur il mercato immobiliare essere in una fase di recessione, considerata la data del contratto (dicembre 2007), il prezzo è stato corretto con saggio di variazione del 2,0%.				
Fonte	Atto di compravendita dicembre 2007				
Stato di manutenzione	2 – medio				
Superfici	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL	IND. MERC	SUP.COM
	Sup. principale	SUP	100,80	1,00	100,80
	Sup. lavanderia e access.	LAV	34,00	0,50	17,00
	Balcone esclusivo	BAE	3,04	0,30	0,91
	Autorimessa	BOX	21,00	0,60	12,60
				TOTALE	131,31


**APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

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

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

## **PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Caratterist.	Compra vendita	Lotto 1	Lotto 2						
	Unità A	Sub 1	Sub 2 Allog. 1	Sub 2 Allog. 2	Sub 2 Allog. 3	Sub 2 Allog. 4	Sub 2 Allog. 5	Sub 2 Allog. 6	Sub 2 Allog. 7
Prezzo totale PRZ (euro)	135.150	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita
Superficie SUP (mq)	100,80	0	41,85	57,80	54,67	44,38	55,92	53,59	44,38
Stalla STA (mq)	0	59,80	0	0	0	0	0	0	0
Fienile FIE (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balconi esclusivi BAE (mq)	3,04	0	0	0	0	0	0	0	0
Balconi comuni BAC (mq)	0	0	0	0	0	4,29	4,29	4,29	4,29
Vano scala comune SCC (mq)	0	0	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
Corte comune COC (mq)	0	18,46	15,96	15,96	15,96	15,96	15,96	15,96	15,96
Loggia LOG (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autorimessa BOX (mq)	21,00	0	0	0	0	0	0	0	0
Lavanderia LAV (mq)	34,00	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar BAR (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	2	1	3	3	3	3	3	3	3

Caratterist.	Compra vendita	Lotto 2		Lotto 3	Lotto 4	Lotto 5	Lotto 6	Lotto 7	Lotto 8
	Unità A	Sub 2 Allog. 8	Sub 2 Allog. 9	Sub 3	Sub 5	Sub 6	Sub 7	Sub 10	Sub 11
Prezzo totale PRZ (euro)	135.150	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita	Incognita
Superficie SUP (mq)	100,80	56,55	53,99	80,40	113,88	0	113,88	0	26,62
Stalla STA (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fienile FIE (mq)	0	0	0	0	0	196,16	0	0	0
Balconi esclusivi BAE (mq)	3,04	0	0	5,01	11,71	0	11,71	0	0
Balconi comuni BAC (mq)	0	4,29	4,29	0	0	0	0	0	0
Vano scala comune SCC (mq)	0	4,75	4,75	0	10,47	0	10,47	8,07	2,45
Corte comune COC (mq)	0	15,96	15,96	24,82	35,15	60,55	35,15	27,09	8,22
Loggia LOG (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autorimessa BOX (mq)	21,00	0	0	0	0	0	0	0	0
Lavanderia LAV (mq)	34,00	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar BAR (mq)	0	0	0	0	0	0	0	87,77	0
Stato di manutenzione STM (n)	2	3	3	2	2	1	2	3	3

## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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

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

Superficie commerciale	mq.	Formula applicata
SUP commerciale comparabile A	131,31	Calcolo superficie commerciale $S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$
<b>SUP commerciale subject Lotto 1</b>	<b>25,77</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 2</b>	<b>492,04</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 3</b>	<b>84,38</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 4</b>	<b>123,53</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 5</b>	<b>84,52</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 6</b>	<b>123,53</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 7</b>	<b>101,28</b>	
<b>SUP commerciale subject Lotto 8</b>	<b>28,05</b>	

Dove P = Prezzo , S<sup>1</sup>= superficie principale , π = rapporto mercantile , S<sub>i</sub> = superficie secondaria

Calcolo del prezzo marginale Sup. principale (SUP)	€/mq	Formula applicata
Prezzo marginale		$p_1 = \frac{P \cdot (1 - C_T)}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$
135.150 / 131,31 =	1.029,24	

Prezzo marginale	p A	Formula applicata
p(SUP) (euro/mq)	1.029,24	p(SUP)= minimo dei prezzi medi
p(STA)/p(SUP) (euro/mq)	411,70	p(STA)= p(SUP) * π STA
p(FIE)/p(SUP) (euro/mq)	411,70	p(FIE)= p(SUP) * π FIE
p(BAE)/p(SUP) (euro/mq)	308,77	p(BAE)= p(SUP) * π BAE
p(BAC)/p(SUP) (euro/mq)	154,39	p(BAC)= p(SUP) * π BAC
p(SCC)/p(SUP) (euro/mq)	257,31	p(SCC)= p(SUP) * π SCC
p(COC)/p(SUP) (euro/mq)	102,92	p(COC)= p(SUP) * π COC
p(LOG)/p(SUP) (euro/mq)	514,62	p(LOG)= p(SUP) * π LOG
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	617,54	p(BOX)= p(SUP) * π BOX
p(LAV)/p(SUP) (euro/mq)	514,62	p(LAV)= p(SUP) * π LAV
p(BAR)/p(SUP) (euro/mq)	1.132,16	p(BAR)= p(SUP) * π BAR

## TABELLE DI VALUTAZIONE

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

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

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

Non viene utilizzata la caratteristica dello Stato di Manutenzione in quanto la superficie dell'unità è stata già deprezzata con l'indice mercantile.	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(0-100,80)*1.029,24 = -103.747,39$
	STA euro	$(59,80-0)*411,70 = 24.619,42$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77 = -938,67$
	COC euro	$(18,46-0)*102,92 = 1.899,98$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54 = -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34)*514,62 = -17.497,08$
	<b>LOTTO 1 - Sub. 1</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(41,85-100,80)*1.029,24 = -60.673,70$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77 = -938,67$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31 = 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92 = 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54 = -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62 = -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*42) = 10.500,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 1</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 56.437,02</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(57,80-100,80)*1.029,24 = -44.257,32$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77 = -938,67$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31 = 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92 = 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54 = -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62 = -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*58) = 14.500,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 2</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 76.853,40</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(54,67-100,80)*1.029,24 = -47.478,84$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77 = -938,67$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31 = 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92 = 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54 = -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62 = -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*55) = 13.750,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 3</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 72.881,88</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(44,38-100,80)*1.029,24= -58.069,72$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	BAC euro	$(4,29-0)*154,39= 662,32$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31= 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92= 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*44)= 11.000,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 4</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 60.203,31</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(55,92-100,80)*1.029,24= -46.192,29$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	BAC euro	$(4,29-0)*154,39= 662,32$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31= 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92= 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*56)= 14.000,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 5</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 75.080,74</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(53,59-100,80)*1.029,24= -48.590,42$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	BAC euro	$(4,29-0)*154,39= 662,32$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31= 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92= 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*54)= 13.500,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 6</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 72.182,61</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(44,38-100,80)*1.029,24= -58.069,72$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	BAC euro	$(4,29-0)*154,39= 662,32$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31= 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92= 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*44)= 11.000,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 7</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 60.203,31</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(56,55-100,80)*1.029,24= -45.543,87$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	BAC euro	$(4,29-0)*154,39= 662,32$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31= 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92= 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*57)= 14.250,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 8</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 75.979,16</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(53,99-100,80)*1.029,24= -48.178,72$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	BAC euro	$(4,29-0)*154,39= 662,32$
	SCC euro	$(4,75-0)*257,31= 1.222,22$
	COC euro	$(15,96-0)*102,92= 1.642,67$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*54)= 13.500,00$
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 Alloggio 9</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 72.594,31</b>

Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.22), il prezzo viene deprezzato con gli oneri concessori dovuti al comune e per la monetizzazione dei parcheggi.	Alloggio 1	56.437,02
	Alloggio 2	76.853,40
	Alloggio 3	72.881,88
	Alloggio 4	60.203,31
	Alloggio 5	75.080,74
	Alloggio 6	72.182,61
	Alloggio 7	60.203,31
	Alloggio 8	75.979,16
	Alloggio 9	72.594,31
	DETRAZ. ONERI CONCES.	-8.670,94
DETRAZ. MONETIZ. PARK	-3.328,60	
<b>LOTTO 2 - Sub. 2 TOTALE</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 610.416,22</b>

	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(80,40-100,80)*1.029,24= -20.996,50$
	BAE euro	$(5,01-3,04)*308,77= 608,28$
	COC euro	$(24,82-0)*102,92= 2.554,57$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
<b>LOTTO 3 - Sub. 3</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 86.850,85</b>

Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.27), il prezzo viene deprezzato perché si dovranno sanare i balconi non autorizzati con una nuova pratica edilizia.	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(113,88-100,80)*1.029,24= 13.462,46$
	BAE euro	$(11,71-3,04)*308,77= 2.677,05$
	SCC euro	$(10,47-0)*257,31= 2.694,04$
	COC euro	$(35,15-0)*102,92= 3.617,78$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
DETRAZ. PRATICA EDIL.	-1.000,00	
<b>LOTTO 4 - Sub. 5</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 126.135,82</b>

Non viene utilizzata la caratteristica dello Stato di Manutenzione in quanto la superficie dell'unità è stata già deprezzata con l'indice mercantile. Inoltre viene applicata una detrazione visto la mancanza di collegamento tra l'immobile e il p. terra.	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(0-100,80)*1.029,24= -103.747,39$
	FIE euro	$(196,16-0)*411,70= 80.758,29$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77= -938,67$
	COC euro	$(60,55-0)*102,92= 6.232,05$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34)*514,62= -17.497,08$
DETRAZ. COLLEGAMENTO	-5.000,00	
<b>LOTTO 5 - Sub. 6</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 81.988,77</b>

Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.31), il prezzo viene deprezzato perché si dovranno sanare i balconi non autorizzati con una nuova pratica edilizia.	Caratteristica	Prezzo
	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(113,88-100,80)*1.029,24= 13.462,46$
	BAE euro	$(11,71-3,04)*308,77= 2.677,05$
	SCC euro	$(10,47-0)*257,31= 2.694,04$
	COC euro	$(35,15-0)*102,92= 3.617,78$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54= -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62= -17.497,08$
DETRAZ. PRATICA EDIL.	-1.000,00	
<b>LOTTO 6 - Sub. 7</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 126.135,82</b>

	Caratteristica	Prezzo
Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.33), il prezzo viene deprezzato con gli oneri concessori dovuti al comune e per la monetizzazione dei parcheggi.	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(0-100,80)*1.029,24 = -103.747,39$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77 = -938,67$
	SCC euro	$(8,07-0)*257,31 = 2.076,49$
	COC euro	$(27,09-0)*102,92 = 2.788,21$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54 = -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62 = -17.497,08$
	BAR euro	$(87,77-0)*1.132,16 = 99.370,03$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*88) = 22.000,00$
	DETRAZ. ONERI CONCES.	-7.372,50
	DETRAZ. MONETIZ. PARK	-491,60
<b>LOTTO 7 - Sub. 10</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 118.369,07</b>

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

	Caratteristica	Prezzo
Come da considerazioni fatte nella descrizione del lotto (pag.36), il prezzo viene deprezzato con gli oneri concessori dovuti al comune e per la monetizzazione dei parcheggi. Inoltre viene applicata una detrazione in quanto è sprovvisto di angolo cottura.	PRZ (euro)	135.150,00
	SUP euro	$(26,62-100,80)*1.029,24 = -76.349,02$
	BAE euro	$(0-3,04)*308,77 = -938,67$
	SCC euro	$(2,45-0)*257,31 = 630,41$
	COC euro	$(8,22-0)*102,92 = 846,04$
	BOX euro	$(0-21,00)*617,54 = -12.968,42$
	LAV euro	$(0-34,00)*514,62 = -17.497,08$
	STATO MANUTENZIONE	$(250*27) = 6.750,00$
	DETRAZ. ONERI CONCES.	-467,36
	DETRAZ. MONETIZ. PARK	-148,40
	DETRAZIONE ANG. COTT.	-4.000,00
<b>LOTTO 8 - Sub. 11</b>	<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 31.007,49</b>

### SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

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

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

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

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

**VALORE DI MERCATO**

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

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

<b>Lotto 1</b>	<b>€.</b>	<b>26.517,83</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€.</b>	<b>610.416,22</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>€.</b>	<b>86.850,85</b>
<b>Lotto 4</b>	<b>€.</b>	<b>126.135,82</b>
<b>Lotto 5</b>	<b>€.</b>	<b>81.988,77</b>
<b>Lotto 6</b>	<b>€.</b>	<b>126.135,82</b>
<b>Lotto 7</b>	<b>€.</b>	<b>118.369,07</b>
<b>Lotto 8</b>	<b>€.</b>	<b>31.007,49</b>
<b>Per un totale di</b>	<b>€.</b>	<b>1.207.421,87</b>

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

**€. 1.207.421,00**

(diconsi Euro unmilione duecento settemilaquattrocentoventuno)

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Maurizio Facondo

Brescia, li 10/02/2012



Depositato nella cancelleria  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Brescia, il 13 FEB. 2012  
L'ASSISTENTE  
Geom. Maurizio Facondo



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

**ALLEGATI**

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