

 Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it  
 Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell.335 / 81 45 254 - E-mail : bottichio@icail.it  
 **Geom. ALEANDRO BOTTICCHIO**  
 Via Fontanelle n° 18/b - 25085 CASIMIRO (BS)  
 Albo Geom. BS 3788 - C.F. 81114840463 P. GI. D. - P.I. 09523000463  
<https://sites.google.com/site/geomaleandrobbottichio/>

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



Tribunale di Brescia

Ministero della Giustizia

Esecuzioni Immobiliari – Dott. Gianluigi Canali

**Oggetto : Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare**  
**Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva**  
 Immobile posto nel EDOLÒ (BS)

Procedimento : Iscritto a ruolo generale 695/2021

Udienza Prossima : 30/09/2022


**La due diligence immobiliare**


**Pubblicazione**

ripubblicazione o riproduzione

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

Creditori Procedenti :

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED];

in qualità di mandataria di [REDACTED]

[REDACTED]

*Ivi rappresentati e domiciliati, dallo/presso lo Studio Legale :*

degli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitrice eseguita:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore complessivo deprezzato € 33.000,00.

pdfelement

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



**Conciso di quanto dettagliato ai rispettivi punti della sotto  
estesa relazione, le parti con problematiche vengono marcate  
con sottolineatura**

**DUE DILIGENCE (abstract)**

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

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

**A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°  
comma c.p.c. (relativamente all'immobile/i pignorato/i)**

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

**A/1-b) Certificato delle Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio  
precedente** Si  Certificazione notarile

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

**A/2) Titoli iure hereditatis**

Situazione correlata Si  No

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

Situazione correlata Si  No

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

Situazione correlata Si  No

Bene personale familiare  Si  No



PDFelement  
ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

Situazione correlata No  Prodotta Si  No

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

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

Problematiche riscontrate Si  No

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

Problematiche riscontrate limitanti la circolazione Si  No

Le schede catastali rappresentano le difformità edilizie, comunque da demolire Si

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

Esistenza Si  No

E' presente l'elaborato planimetrico di subalternazione Si

Problematiche Si  No  E' condominio Si  No

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

Condominio Si  No  Problematiche Si  No

Parti condominiali ex Art. 1117 del C.C. Si

**BA1/e) Regolamento Condominiale**

E' Condominio con obbligo di Amministrazione Si  No

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

Problematiche riscontrate Si  No

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

Problematiche riscontrate Si  No

Rimando ad altri punti negativi della Descrizione Si



PDFelement  
 ASTE  
 GIUDIZIARIE

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



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

Inesistenti o assai precari Si  No

Presenza di certificazioni No  Antecedenti a normativa Si

Impianto termico inesistente - Wc da Demolire - Impianto elettrico assai precario da sostituire

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

Assoggettabile Si  No  N.D.  D.Agg.

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

Conforme Si  No  N.D.  D.Agg.

Stato manutentivo – precario

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

Fabbricato storico Conforme Si  No  N.D.  D.Agg.

Pratiche strutturali originarie Si  No

Collaudo statico rinvenuto Si  No

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

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

Presenza Si  No

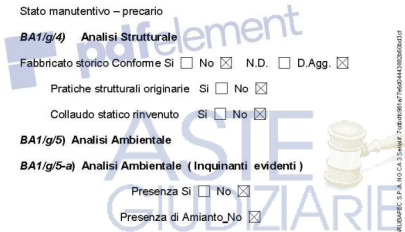
Presenza di Amianto\_No

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

Si  No  N.D.  D.Agg.

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

Problematiche No  Sì  Problema ambientale No  Sì



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

Problematiche No

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

Vedi prescrizioni Si

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

Vedi prescrizioni No  Vincolo Idrogeologico No

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

Vedi prescrizioni No

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

Vedi prescrizioni Si  2° classe

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

Conseguita Si  No  N.D.  D.Ag.

**BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

Necessità No  Si

**BB) Identificazione Progressiva del/i Benefi**

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

**BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Benefi fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Problematiche riscontrate Si  No

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

Problematiche riscontrate Si  No  Mancata accettazione

eredità

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

Problematiche riscontrate Si  No

**BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti od altri riferimenti.**

Problematiche riscontrate Si  No

**BB2/a) Segnalazione delle Difficoltà**

Problematiche riscontrate Si  No

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

Situazioni da evidenziare Si  No

**BB2/c) Difficoltà catastali invalidanti il trasferimento**

Si  No

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

Necessita Si  No

**C) Stato di Possesso**

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

Unità occupate Si  No

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

Attinente Si  No

**C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (Lista delle**

**antecedente alla trascrizione del pignoramento**

Publicazione o riproduzione

Titolo opponibile Si  No

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

Attinente Si  No

**C/2-d) Congruità del Canone**

Attinente Si  No

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

Attinente Si  No

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

Attinente Si  No

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

Attinente Si  No

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

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

Si  No

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

Si  No

**D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura**



Publicazione  
ripubblicazione o ripro







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

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

**D/2) Amministrazione Condominiale**

Obbligo di Amm. Condominiale Si  No

Presenza dell'Amm.re Si  No

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

Si  No  Trascritti No

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

Si  No  Trascritti No

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

Si  No  Trascritti No

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

Si  No  Trascritti No

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

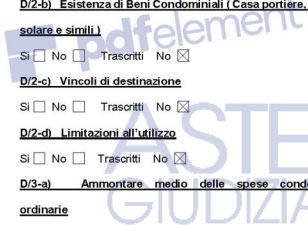
Attinenti Si  No

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

Attinenti Si  No

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

Attinenti Si  No



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

Attinenti Si  No

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

Attinenti Si  No

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

Si  No  Trascritte No

**E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

**E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile**

Immobile originario ante '67 Si

Riscontrate difformità rappresentate ai paragrafi E/c) Si

**E/b) Agibilità**

U.I. inagibile Si

**E/c) Difformità Edilizie**

Segnate Difformità Edilizie Si  No

**E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

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

**E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche**

Esistenza Si  No

**E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria**

Lotto Saturo Si  No

Ulteriore possibilità edificatoria Si  No



Publicazione o riproduzione

**F) Formazione dei Lotti**

Vendita a Blocco Si  No

Vendita a Lotti Si  No

**F/1) Divisibilità Immobile**

Questione attinente Si  No

**F/2) Distinguibilità dei diversi Valori di Mercato**

Questione attinente Si  No

**F/3) Vincoli di Pertinenzialità ( autorimessa )**

Esistenza di autorimessa pertinenzializzata stante norme urbanistiche

Si  No

Con atto di vincolo registrato e trascritto No

**G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE**

**G) Valore del Bene/**

**G/1) Motivazioni della Valutazione**

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

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

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

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

**Valutazione**

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

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

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

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



Publicazione o riproduzione

**G/3) Procedimento Assunto**

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (I.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa (D.C.F.)
- Valore Complementare
- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati (Fabbricato)
- Metodo del Rapporto Complementare (Area Edificata)
- Metodi alternativi comunque dimostrabili

**G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato**

**G/4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.**

**G/4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.**

**G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto**

**G/4-d) Esplicazioni del Metodo Assunto**



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



**H) VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)**

**H/1) Determinazione dell'entità relativa al valore del fabbricato ipotizzato sul sedime attuale (V<sub>i</sub>, MCA)**

**H/2) Determinazione dell'entità relativa Costi di Costruzione del fabbricato ipotizzato sul sedime attuale (C<sub>o</sub>, MCA)**

**H/3) Determinazione dell'entità relativa al Valore dell'Area Edificata, nella formula del Cost Approach (V<sub>e</sub>), ovvero, (V<sub>i</sub>)**

**H/4) Determinazione dell'entità relativa al Valore di Trasformazione (V<sub>t</sub>)**

**H/5) Deprezamenti di Due Diligence**

**H/6) VALORE ONNICOMPRESIVO**

**I) RIDUZIONE ALLA QUOTA DEGLI ESECUTATI**

**M) CONCLUSIONI**

**M/1) DICHIARAZIONI**

**M/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

**M/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

**M/4) Elenco ALLEGATI:**

**M/4-1) ALLEGATI DI VALUTAZIONE**

**M/4-2) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE**

**VERBALE DI DEPOSITO**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**PREMESSE PROCEDURALI**

La Sig.ra eseguita nel 2007 ebbe modo di prestare garanzia ad un capitale mutuato a terzi, concedendo ad ipotecaria volontaria, l'immobile in valutazione, Ubicato a Edolo (BS) in Via Garibaldino G. Piloni al Civico n° 4,

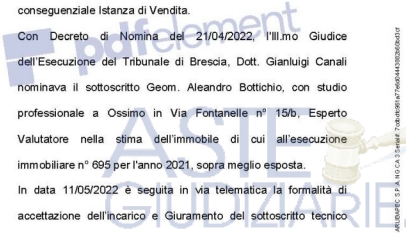
A seguito di mancato pagamento delle rate da parte del mutuatario, garantito terzo, in data 17/09/2021, ne è seguito atto di precetto, ed in data 26/11/2021 l'emissione del Pignoramento Immobiliare di cui al Repertorio 8441 del Tribunale di Brescia, quindi la conseguenziale Istanza di Vendita.

Con Decreto di Nomina del 21/04/2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott. Gianluigi Canali nominava il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b, Esperto Valutatore nella stima dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare n° 695 per l'anno 2021, sopra meglio esposta.

In data 11/05/2022 è seguita in via telematica la formalità di accettazione dell'incarico e Giuramento del sottoscritto tecnico valutatore nella procedura esecutiva in questione.

L'incarico di cui al Decreto di nomina del 21/04/2022 ha contestualmente previsto l'assegnazione dei quesiti estimativi come illustrati nel successivo apposito capitolo, all'esito del quale termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali il 01/06/2022,

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



Firmatario: BOI...ALE ANDRO Espresso Di ARUDAPEC S.P.A. NG CA 3 Settim# 7040105911#7766044430020500307



ovvero, 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, nel dall'inizio fissata al 30/09/2022.

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

In seguito il sottoscritto aderiva alla richiesta di accesso all'immobile, pervenuta dal Custode Giudiziario, nominato con medesimo provvedimento. Ovvero, con il delegato all'Anpe Brescia, il quale concordava il sopralluogo per la mattinata del 21/06/2022, anche da intendersi quale data di inizio operazioni peritali, convocata dal medesimo Custode.

Volendosi preparare alle attività di sopralluogo preliminare il sottoscritto provvedeva ad inoltrare le richieste introduttive di accesso agli atti telematici, nonché alla ricognizione dell'immobile dai portali cartografici ed data base, di pubblico dominio.

Il sopralluogo, corrispondente alla data di inizio operazioni peritali, avveniva di fatto in data 21/06/2022, presso gli immobili in valutazione, laddove il sottoscritto, unitamente al delegato del custode giudiziario, già provvisto di chiavi, provvedeva alla ricognizione, sia esterna che interna degli immobili.

Seguivano le ulteriori attività di accesso agli atti al pubblico ufficio, la reperibilità dei dati e delle informazioni utili all'esecuzione

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione







**RISPOSTA AI QUESITI**

**DUE DILIGENCE**

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

**CDC**

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

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

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

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

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

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

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

All'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la parte debitrice precedente ha inoltrato la Certificazione Notarile ventennale sottoscritta dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], datata 23/02/2022.

La ventennale conclude l'ispezione al 02/02/2022, in conseguenza ad integrazione, il sottoscritto produce le sezioni telematiche in

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Gli immobili oggetti di stima hanno avuto provenienza ereditaria, pertanto sono da considerare nella fattispecie dei beni personali, non assoggettabili al diritto coniugale della divisione / separazione dei beni.

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

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione della visura camerale storica, qualora l'intestatario/i del bene sia una persona giuridica, o titolare di attività economica.

La parte interessata è un privato cittadino, pertanto la situazione non è correlata.

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

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

Trattasi della Stima di una porzione di fabbricato residenziale con accessori pertinenziali, su più livelli, sito in Via Garibaldi G. Piloni n° 4, appartenente al centro storico N/O di Edolo.

Quanto all'ubicazione / contesto si precisa che via G. Piloni è ubicata nella periferia N/O dell'abitato di Edolo, ed è raggiungibile dalla centrale Via Porro, ovvero, la SS n° 39, che collega la Vallecamonica con l'Aprica e quindi la Valtellina.

Da Via Porro, a Dx salendo in direzione Aprica, si incrocia Via Canale e da questa Via Piloni. Il fabbricato è dunque facilmente raggiungibile.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Si abbia a riferimento la Foto n° 1 che chiaramente rappresenta l'accessibilità ai luoghi attraverso il centro storico del paese.

A miglior ragione dell'ubicazione si faccia riferimento all'allegata cartografia, dedotta dai portali di pubblico dominio, quale allegato denominato " Cartografia Inquadramento ".

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

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 16/05/2022, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali, nonché attraverso successive visure del 24/06/2022.

Le unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Edolo, Sezione Catastale NCT foglio 55, mappale 70, sia ai terreni che ai fabbricati.

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

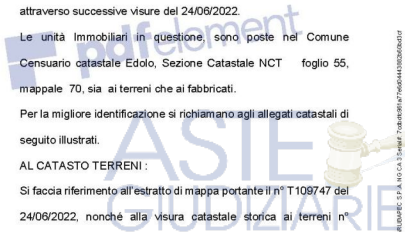
**AL CATASTO TERRENI :**

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il n° T109747 del 24/06/2022, nonché alla visura catastale storica ai terreni n° T108379 di pari data, che così identifica l'immobile:

- Mappale 70 ENTE URBANO, di mq. 120.

**AL CATASTO FABBRICATI :**

Mappale 70 sub. 1 A/3 classe 5, vani 7,5; rendita € 259,36,14  
 veda la rispettiva scheda di identificazione catastale n° T108379, 24/06/2022.



**Publicazione  
 riproduzione o ripro**



scaricata il 16/05/2022, in preparazione al sopralluogo, e visura storica n° T1088824 del 24/06/2022.

*La scheda catastale identifica chiaramente lo stato attuale dei luoghi, comprendendo altresì le difformità edilizie che saranno narrate agli appositi paragrafi edilizi-urbanistici, quali interventi abusivi soggetti a demolizione.*

Tale anomalia - il comprendere gli interventi abusivi soggetti a demolizione - NON rappresenta un ostacolo alla circolabilità in quanto nelle more dall'art. 19, comma 14, del D.L. n° 78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10, in aggiunta all'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n.52,1 bis, ovvero, della Circolare n° 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate di attuazione del D.L. 78/10 - vi è nullità, ex Art. 46 del D.P.R. 380/2001, solamente per le non conformità che tendono ad aumentare la rendita catastale.

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

Nel plico catastale viene allegato l'Elaborato Planimetrico scaricato dal portale Sister dell'AdE, in preparazione alle operazioni peritali di sopralluogo, dunque in data 16/05/2022, visura n° T295153, nonché il rispettivo Elenco dei Subalterni, scaricato in pari data, al n° T295155. Trattasi dei documenti presentati in sede di accatastamento del confinante subalterno 2, il 27/01/2019.

BS0086544.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Dall'esame di tali documenti emerge, che i sub. 1 e 2 dell'intero fabbricato, ubicato sul sedime del mappale 70, non hanno tra loro porzioni catastali identificabili quali B.C.N.C. .

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

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

Altresi la distribuzione catastale esposta nei precedenti paragrafi, ovvero, il numero inferiore a 8 unità residenziali, fa sì che lo stabile nel quale le unità in valutazione sono inserite, NON possa essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge, 11/12/2012 n° 220.

**BA1/e) Regolamento condominiale**

L'immobile non è di tipo condominiale.

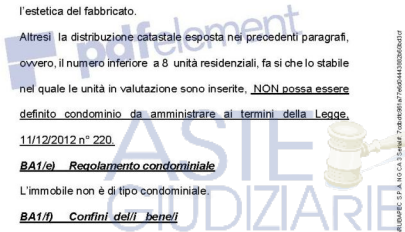
**BA1/f) Confini del/i bene/i**

L'immobile in valutazione è caratterizzato dai seguenti confini, dedotti dalla mappa catastale:

Nord: Fabbricato mappale 60;

Sud: Fabbricato mappale 78;

Est: Fabbricati mappale 70 e 60.



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Ovest: Strada Comunale Via G. Piloni.

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

**FABBRICATO IN GENERALE**

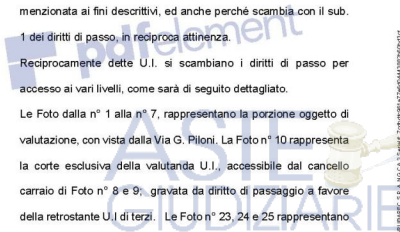
E' stato preannunciato che trattasi di un vecchio fabbricato del centro storico, composto da due unità immobiliari, ciascuna sviluppata da cielo a terra, su più piani fuori, appartenente a titolarità diverse.

La porzione fronte strada, caratterizzante il sub. 1, è quella oggetto di valutazione, la retrostante, sub. 2, è in titolarità a terzi, quindi menzionata ai fini descrittivi, ed anche perché scambia con il sub. 1 dei diritti di passo, in reciproca attinenza.

Reciprocamente dette U.I. si scambiano i diritti di passo per accesso ai vari livelli, come sarà di seguito dettagliato.

Le Foto dalla n° 1 alla n° 7, rappresentano la porzione oggetto di valutazione, con vista dalla Via G. Piloni. La Foto n° 10 rappresenta la corte esclusiva della valutanda U.I., accessibile dal cancello carraio di Foto n° 8 e 9; gravata da diritto di passaggio a favore della retrostante U.I. di terzi. Le Foto n° 23, 24 e 25 rappresentano altre questioni di reciproche servitù, dettagliate ai paragrafi preposti.

Trattasi di un fabbricato edificato in epoca antica, dunque caratterizzato dalla tipologia costruttiva di un tempo, successivamente ristrutturato, pertanto fortemente degradato. Strutturalmente



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Firma del notaio: ALE ANDRO Espresso Di ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Settim 7 ottobre 2011 n° 7660443002600307





caratterizzato da murature portanti in pietrame dello spessore di cm 60, gli orizzontamenti sono in legno, così come il tetto, la cui copertura finale è invece, in più recenti tegole di cemento piane, a colorazione grigia.

Anche le finiture risalgono al periodo costruttivo e sono caratterizzate da vecchi intonaci a calce, i pavimenti sono prevalentemente al rustico, taluni dei quali sono rivestiti in legno o materiale plastico. I serramenti sono costituiti da portoni in legno, chiusi da catenacci in ferro, da vecchie ante sempre in legno, quindi da esigui telai a semplici vetri.

È totalmente sprovvisto di impianto di riscaldamento, è invece esistente l'impianto elettrico, quasi totalmente fuori traccia, a piattina elettrica, probabilmente degli anni '50, quindi completamente fuori norma. È dotato di un esiguo gabinetto, ubicato sul balcone anteriore, però da demolire per le ragioni edilizie – urbanistiche che saranno di seguito trattate.

*In linea generale, trattasi pertanto di porzioni di vecchia casa del centro storico, in disuso, completamente da ristrutturare, dunque fruibile ai soli fini urbanistici della ristrutturazione.*

UNITA' IMMOBILIARE ( Descrizione Interna )

L'U.I. in valutazione si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato e gli altri tre fuori terra, variamente accessibili da

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



strada e da scale interne, anche in condivisione e/o servitù con la proprietà confinante di cui al subalterno.

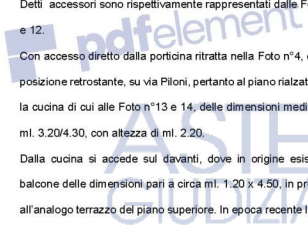
Al piano seminterrato trova sede la già menzionata corte esclusiva Foto n°10, accessibile dal cancello carraio di Foto n° 8 e 9. Quindi l'accessorio ad ovest, destinato a cantina-ripostiglio delle dimensioni interne medie pari ml. 2.00 x 4.30, ad involto dell'altezza di ml. 1.00/2.10. A est il secondo accessorio, in origine destinato a stalla per bovini, delle dimensioni pari a ml. 3.30 x 7.50, a soletta piana in legno di altezza pari a ml. 1.85.

Detti accessori sono rispettivamente rappresentati dalle Foto n°11 e 12.

Con accesso diretto dalla porticina ritratta nella Foto n°4, quindi in posizione retrostante, su via Piloni, pertanto al piano rialzato, esiste la cucina di cui alle Foto n°13 e 14, delle dimensioni medie pari a ml. 3.20/4.30, con altezza di ml. 2.20.

Dalla cucina si accede sul davanti, dove in origine esisteva un balcone delle dimensioni pari a circa ml. 1.20 x 4.50, in proiezione all'analogo terrazzo del piano superiore. In epoca recente lo spazio intercorrente tra le solette dei due balconi è stato tamponato con una esigua chiusura in legno e realizzata la scala di accesso al piano primo evidenziata in Foto n°15, quindi il piccolissimo wc di Foto n°16 delle dimensioni di ml. 1.25 x 1.05, servito da un wc composto da water e lavandino. Della chiusura, peraltro ancora il

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro





POSSIBILITA' DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO

E' evidente che l'U.I. non può essere utilizzata al fini residenziali nel suo stato odierno, a ragione dell'effettivo degrado manutentivo e per l'assenza dei più elementari impianti.

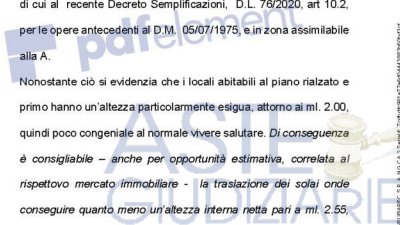
Deve quindi essere assoggettata ad una completa opera di ristrutturazione edilizia.

Ai tal fine, per ragioni igienico sanitarie, soprattutto correlate alle appena menzionate esigue altezze, dei rapporti aeroilluminanti, e delle altre questioni di igiene, possono essere invocate le deroghe di cui al recente Decreto Semplificazioni, D.L. 76/2020, art 10.2, per le opere antecedenti al D.M. 05/07/1975, e in zona assimilabile alla A.

Nonostante ciò si evidenzia che i locali abitabili al piano rialzato e primo hanno un'altezza particolarmente esigua, attorno ai ml. 2.00, quindi poco congeniale al normale vivere salutare. *Di conseguenza è consigliabile – anche per opportunità estimativa, correlata al rispetto mercato immobiliare - la traslazione dei solai onde conseguire quanto meno un'altezza interna netta pari a ml. 2.55, rispettivamente per il piano rialzato e il primo, ciò andando ad utilizzare il volume della soffitta.*

Ai fini estimati sarà dunque assunta la superficie, in termini urbanistici di Spl, dei piani effettivamente fruibili ai fini residenziali, considerando accessorie il resto delle superfici edilizie, e quelle

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



assoggettabili a servitù, a favore o contro. Si abbiano quindi a riferimento lo schema grafico contenuto nel plico valutativo.

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

**Ulteriori caratteristiche di Due Diligence**

**BA1/q/1) Analisi Impianti Tecnologici**

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -  
ELETTRONICI

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

*È già stato relazionato in merito alla circostanza che il fabbricato è sprovvisto di alcun impianto (a)u eccezione di quello elettrico,*

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



*probabilmente risalente agli anni '50, particolarmente precario pertanto completamente da riadattare.*

*A tal conseguenza sono inesistenti le certificazioni ex legge 46/90.*

**BA1/q/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Riferimento normativo :

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

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

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

L'unità immobiliare si presenta nello stato manutentivo e di conservazione originario non essendo mai stata sottoposta a interventi, neppure di ordinaria manutenzione. E' pertanto completamente da ammodernare, *essendo in uno stato odierno precario e con assenza di impianti.*

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

è già stato relazionato che trattasi di fabbricato storico di vecchia data, pertanto completamente sprovvisto di pratica strutturale e collaudativa.

Considerato il periodo costruttivo lo stabile non è di tipo antisismico, qualsiasi futura opera dovrà essere adeguato alla normativa di

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



sicurezza sismica, N.T.C. 2018, capitolo 8 inerenti gli edifici esistenti.

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

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

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

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

*La situazione può dunque essere ritenuta conforme.*

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

**Soleggiamento)**

Il fabbricato in valutazione è appartenente al centro storico edificato, pertanto abbastanza coperto ed in ombra dai fabbricati contermini. Pertanto non è appartenente alle zone, ben soleggiate, ed in situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

L'unità immobiliare è ubicata in una zona a esiguo impatto rumoroso, quale zona residenziale con normale rumorosità.

Dal piano di zonizzazione acustica comunale si evidenzia che l'immobile appartiene alla Zona acustica III.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Valori acustici, Diurno 60 ( 6.00/22.00) – Notturno 50 (22.00-6.00).

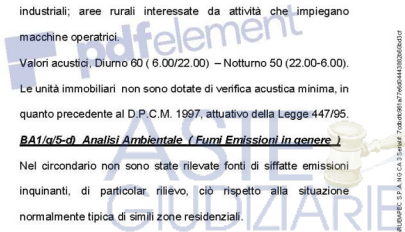
Le unità immobiliari non sono dotate di verifica acustica minima, in quanto precedente al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

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

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

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

Il Comune di Edolo, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.21001 entrata in vigore il 10 aprile 2015, non è in zona sismica.



Publicazione o riproduzione

Firmato con il software ALE ANDRO Emesso Da: ALE ANDRO S.P.A. NG CA 3 Serial# 70bd0c981e7766044300260d3d7



- Zona 1 - E' la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.
- Zona 2 - In questa zona forti terremoti sono possibili.
- Zona 3 - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.
- Zona 4 - E' la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.

Per il Comune Ag.max 0,069257

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

L'immobile in questione NON è in Zona a Vincolo Ambientale.

Anzi trovandosi in zona A al 06/09/1985 è automaticamente escluso dalla tutela ambientale.

L'area NON è soggetta a vincolo idrogeologico.

**BA1/q/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle Infrastrutture )**

Dal collegamento Geoportale ( Sit - Gis ) della Provincia di Brescia e dal P.G.T. emerge che l'immobile non è assoggettato a vincoli Infrastrutturali.

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

Il fabbricato in questione è sulla linea di confine tra la 2° e 3° classe di fattibilità geologica.

Zona P.A.I. classe di fattibilità 2° con modeste limitazioni.

Zona P.A.I. classe di fattibilità 3° con consistenti limitazioni.

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

*In linea di massima è comunque consentito il mantenimento dell'esistente, soprattutto residenziale.*

**BA1/q6) Certificazione Energetica**

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

A tal fine il sottoscritto si è collegato al portale informatico del Cened della Regione Lombardia, inserendo nell'apposita sezione, relativa al Catasto Energetico, i dati in possesso, foglio, mappale e subalterno. A seguito di tale verifica NON è stato riscontrato/i alcun attestato/i di natura energetica, ciò ad evidenza dell'assenza di impianti a consumo energetico.

Tale adempimento dovrà pertanto essere assolto all'esito della vendita. Quantomeno di natura dichiarativa di non necessità

**BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

L'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

*Trattandosi di Fabbricato, pertanto di area già edificata, non è pertanto necessario, quindi non è stato conseguito*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**BB) Identificazione Progressiva del/i Bene/i**

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

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

Vedasi storia catastale contenuta nelle rispettive visure storiche, contenute nel rispettivo plico catastale.

**CATASTO TERRENI**

- All'impianto meccanografico del 04/05/1974, il mappale 70, al Foglio 55 era FR DIV SUB della superficie di mq. 120, già frazionato nei Sub. 1 e 2 come al catasto fabbricati.
- E' divenuto Ente Urbano a seguito del Tipo Mappale, del 28/01/1994, protocollo n° BS0036067, in atti dal 05/02/2004 ( n° 6916.1/1994 ). Ora costituente l'Ente Urbano di mq. 120 a rappresentazione dell'odierno fabbricato residenziale.

**CATASTO FABBRICATI**

- Denuncia di Costituzione del 01/03/1994 in atti dal 11/06/1998 (n. 3071.1/1994).

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

Vedasi ispezioni del 14/07/2022, per foglio e mappale, numero T16590, oltre alla Ventennale, tutti documenti contenuti nel plico denominato " Documenti Tolarita " .

Le U.I. in valutazione sono deventate all'atto della esecuzione

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- La quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED], stipulato il loro il 09/03/1991, repertorio 28023, raccolta 5181, trascritta a Breno il 05/04/1991, ai nn° 1690/1395;
- La quota di  $\frac{1}{2}$  dell'atto di divisione stipulato davanti al notaio [REDACTED], in data 29/12/1990, repertorio 26492, raccolta 5006, trascritto a Breno il 22/01/1991 ai nn° 5116/46.

*Non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità.*

*Per contro l'attività dell'esecutata successiva alla trasferita eredità: divisione, accatastamento e costituzione di ipoteca volontaria; manifesta la fattiva accettazione dell'eredità.*

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

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di Pignoramento repertorio n° 8441 del 26/11/2021, trascritto a Breno il 02/02/2022 ai nn° 543/420. Situazione confermata dall'ispezione in Conservatoria / Sister del sottoscritto, del 14/07/2022 n° T16590. Il Pignoramento è consequenziale al mancato assolvimento degli adempimenti di cui al Mutuo Fondiario, stipulato davanti al notaio [REDACTED] in Menaggio (CO), in data 19/09/2007, repertorio 51463, raccolta 12338, con costituzione di Ipoteca Volontaria a garanzia, di cui all'Iscrizione nn° 927/81422 del 19/11/2007.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

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

Sono regolari i dati di cui al Pignoramento repertorio n° 8441 del 26/11/2021, trascritto a Breno il 02/02/2022 ai nn° 543/420.

**BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Si segnalano le seguenti Difformità: NESSUNA i dati catastali indicati ai sopra esposti documenti sono regolari.

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

Nessuna salvo introduzioni comuni.

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

Situazione conforme da un punto di vista catastale. Fatta salva la demolizione delle opere difformi.

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

Il quesito vuole la variazione dell'esperto preventivamente incaricato dal G.E., nella fattispecie di inesistenza delle schede catastali e solo nel caso che le mutazioni registrate siano legittimate da un punto di vista edilizio-urbanistico.

Ponderata la conformità catastale, dunque la corrispondenza delle schede catastali allo stato di fatto, e la correlazione all'intervento da demolire che non comporta problematiche circolatorie in attinenza al decreto Bersani, si reputa non necessaria la variazione catastale

in capo al C.T.U.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

**C) Stato di Possesso**

Non si ravvedono situazioni di possesso diverse da quelle correlabili alla proprietà in capo all'esecutata.

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

E' stato ampiamente relazionato che il fabbricato è in stato di precaria manutenzione e pertanto in oggettiva situazione di non utilizzazione e occupazione. Dal sopralluogo non sono emerse situazioni di fattiva e quotidiana occupazione, ma uno stato di abbandono.

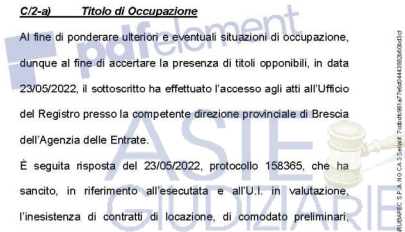
**C/2-a) Titolo di Occupazione**

Al fine di ponderare ulteriori e eventuali situazioni di occupazione, dunque al fine di accertare la presenza di titoli opponibili, in data 23/05/2022, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti all'Ufficio del Registro presso la competente direzione provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate.

È seguita risposta del 23/05/2022, protocollo 158365, che ha sancito, in riferimento all'esecutata e all'U.I. in valutazione, l'inesistenza di contratti di locazione, di comodato preliminari, preliminari ecc.

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

Nessuna occupazione, nessun titolo opponibile, situazione non attinente.



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



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

Situazione non attinente.

**C/2-d) Congruità del Canone**

Situazione non attinente.

**C/3) Valore locativo del Bene/I**

Situazione non attinente.

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

Situazione non attinente.

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

Situazione non attinente.

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

Situazione non attinente.

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

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

L'esecutata è piena proprietaria.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti altri simili vincoli opponibili.

**D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Si passano in rassegna le servitù attive e passive, di passaggio pedonale e/o carraio, da e per la via pubblica, di reciproca attinenza tra l'unità immobiliare in valutazione e quella confinante di cui al subalterno 2, ciò avendo a riferimento sia lo stato attuale dei luoghi che la scheda catastale indicativa di talune servitù, altresì confermate informalmente dalla Sig.ra titolare confinante che si è presentata nei suoi locali durante il sopralluogo del 21/06/2022.

Considerato lo stato in essere, da tempi immemori, si ipotizzano altresì assumibili in quanto tali le servitù di natura impiantistica, di adduzione e/o scarico, anche da e per i pubblici servizi, già in essere nel fabbricato e di reciproco riferimento tra i Sub. 1 e 2.

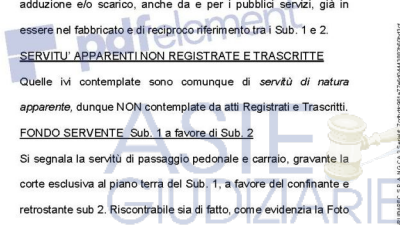
**SERVITÙ APPARENTI NON REGistrate E TRASCRITTE**

Quelle ivi contemplate sono comunque di *servitù di natura apparente*, dunque NON contemplate da atti Registrati e Trascritti.

**FONDO SERVENTE Sub. 1 a favore di Sub. 2**

Si segnala la servitù di passaggio pedonale e carraio, gravante la corte esclusiva al piano terra del Sub. 1, a favore del confinante e retrostante sub 2. Ricontrabile sia di fatto, come evidenzia la Foto n° 10, dal cancello carraio Foto n° 8 e 9, ed anche riportata sulla scheda catastale dell'esecutata.

Si segnala la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'aia di cui al Sub. 2, contro l'aia del Sub. 1, Foto n° 2 e 3.



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro





e per la via pubblica, in posizione retrostante, al piano rialzato, ed esercitabile attraverso il portone di cui alla Foto n° 6.

Si segnala la servitù di passaggio pedonale, sulla scala in legno evidenziata in Foto n° 25, che dal piano secondo conduce al piano sottotetto. Detta scala risulta disegnata sulla scheda catastale del Sub. 1, e di fatto può essere utilizzata per l'accesso alle reciproche soffitte esclusive. Infatti a monte della scala sul davanti è ubicata la porta che conduce al sottotetto Sub. 1, a destra la porta che conduce al confinante locale del Sub. 2.

**FONDO DOMINANTE Sub. 1 contro Sub. 2**

Si segnala la servitù di passaggio pedonale a favore dell'U.I. in valutazione, contro l'aia ed il soprastante vano rustico del Sub. 2, quindi attraverso la scala di cui alla Foto n° 23. In tale posizione l'accesso alla soffitta del Sub. 1 avviene attraversando l'aia del Sub. 2 al piano rialzato, salendo la scala di Foto n° 23, e attraversando il soprastante vano a Dx delle Foto n° 24 e 25.

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

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

**D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :**

Vedi dettagli in paragrafi precedenti e successivi.

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

Publicazione  
 riproduzione o ripro

Non rinvenuti simili vincoli. Solamente le norme di PGT attinenti al centro storico, di rispetto degli elementi tipologici di un tempo.

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

Non rinvenuti simili vincoli. Solamente le norme di PGT attinenti al centro storico.

**1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Non è previsto alcun vincolo di natura ambientale e paesaggistica, anche perché l'immobile appartiene alla zona A.

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

Non rinvenuti simili vincoli.

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

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica ", contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l'edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Edolo.

*Non si ravvedono vincoli di particolare rilevanza, ad eccezione delle particolari norme relative alla zona del centro storico che saranno narrate nell'apposito paragrafo urbanistico.*

- Il sito di appartenenza dell'immobile rientra in categoria ambientale consistente, trovandosi in Classe 4 ad elevata sensibilità ambientale.

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 2°: con *modeste limitazioni*.
- NON Appartiene alla *zona di tutela ambientale D. Lgs 42/04*.
- NON Appartiene alla *zona a rischio è tutela idrogeologica*.

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

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

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

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

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

Dalle diverse indagini non sono stati riscontrati simili vincoli.

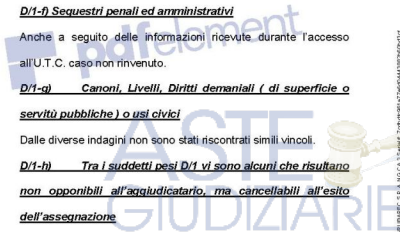
**D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione**

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

**D/2) Amministrazione Condominiale**

Essendo l'immobile caratterizzato da meno di n° 8 unità immobiliari

- ai sensi dell'Art. 9, n° 1 comma 2 della Legge n° 220/2019 e modificata



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



dell'art. 1129 del C.C. - NON rientra tra quelli con l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale.

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

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

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

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

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

Non sono state riscontrate simili situazioni.

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

Non sono state riscontrate simili situazioni.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Firmatario: BOI...ALE ANDRO Espresso Di ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Settim 7 ottobre 2011 n°7660443002600307



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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

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

**E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

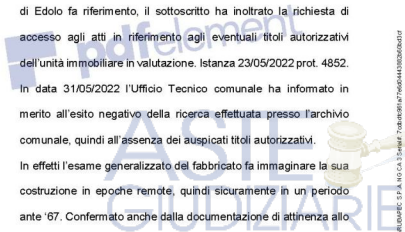
**E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile**

Mediante il portale Sua della Valcamonica, a cui anche il Comune di Edolo fa riferimento, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti in riferimento agli eventuali titoli autorizzativi dell'unità immobiliare in valutazione. Istanza 23/05/2022 prot. 4852.

In data 31/05/2022 l'Ufficio Tecnico comunale ha informato in merito all'esito negativo della ricerca effettuata presso l'archivio comunale, quindi all'assenza dei auspicati titoli autorizzativi.

In effetti l'esame generalizzato del fabbricato fa immaginare la sua costruzione in epoche remote, quindi sicuramente in un periodo ante '67. Confermato anche dalla documentazione di attinenza allo strumento urbanistico e alla classificazione dell'immobile nelle schede del centro storico.

A tale riscontro l'immobile può essere considerato, *nel suo impianto originario* conforme da un punto di vista edilizio ed urbanistico. L'eventuale rilevabile può essere utilizzato ai fini del reclamo o risolutivo, in



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Firmato in data 01/06/2022 alle ore 10:00 da ALE ANDRO Espresso Di ARUDAPEC S.P.A. NG CA 3 Settim# 70bd0c98f1e776604430026060d3f



virtù delle norme del P.G.T. che saranno contemplate all'apposito paragrafo. Il tutto fatto salva la difformità di cui al successivo punto E/c).

**E/b) Agibilità**

E' stato ampiamente relazionato che di fatto l'immobile è inagibile per carenza di opere manutentive ed assenza di adeguati impianti. In attinenza all'inesistenza dei titoli autorizzativi, trattandosi di immobili di vecchia data, non può dunque essere dotato di certificazione di agibilità.

**E/c) Difformità Edilizie**

E' già stato relazionato che il fabbricato nel suo impianto originario è di vecchia data, quindi decisamente ante '67, e a tale assunto considerabile regolare da un punto di vista urbanistico.

È comunque doveroso segnalare la difformità rappresentata dalla già enunciata chiusura dello spazio tra i due balconi, con una leggera tamponatura in legno a formazione del vano chiuso rappresentato in Foto n° 15, ove ha sede la scala al piano superiore, nonché del piccolo Wc di Foto n° 16.

Struttura particolarmente esigua semplicemente caratterizzata da tavole in legno chiaramente visibile dall'esterno nella Foto n° 3.

Allo stesso modo si segnala la realizzazione di una esigua copertura del terrazzo al piano primo mediante piccole mensole metalliche e lastre ondulate in tra cui sono "Vedesi Foto n° 12 e 3).

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

Dalle caratteristiche costruttive di fatto rilevabili è evidente che tali strutture siano state posizionate *in epoca recente*, quindi successivamente al 1967.

Viste le caratteristiche costruttive tali interventi rappresentano delle mere *adduzioni edilizie*, estranee alla tipologia del centro storico, che pertanto diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario.

*Tali interventi, successivi all'epoca storica, possono dunque essere considerati abusivi, pertanto soggetti a demolizione e messa in pristino degli originali balconi aperti.*

Non possono essere sanabili a ragione delle odierne norme urbanistiche comunali, perché rappresentante quelle *superfetazioni estranee* all'assetto urbanistico originario, e dunque destinate alla demolizione, ma anche a ragione delle distanze dal vicinato e dei fabbricati e per la precarietà esecutive.

A ciò si aggiunga che il vigente P.G.T. assoggetta il fabbricato al nucleo di antica formazione, disciplinato dall'Art. 39 delle N.T.A. / PdR, attribuendo il grado di intervento 4, le cui disposizioni non ammettono la costruzione di nuove scale esterne, pensiline, tettoie e corpi aggettanti, *dunque l'insanabilità degli interventi teste evidenziati.*

*La valutazione concluderà pertanto con la definizione del progetto di demolizione di detta struttura.*

Publicazione  
 riproduzione o ripro

**E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica "

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Edolo, rilevando che il comune è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 04/10/2012, e variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 il 16/06/2017.

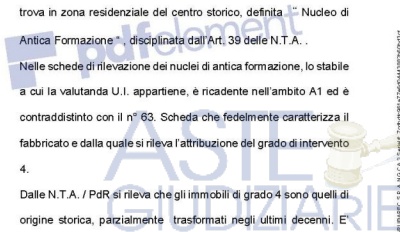
In base suddetto strumento urbanistico l'immobile in valutazione si trova in zona residenziale del centro storico, definita " Nucleo di Antica Formazione ", disciplinata dall'Art. 39 delle N.T.A. .

Nelle schede di rilevazione dei nuclei di antica formazione, lo stabile a cui la valutanda U.I. appartiene, è ricadente nell'ambito A1 ed è contraddistinto con il n° 63. Scheda che fedelmente caratterizza il fabbricato e dalla quale si rileva l'attribuzione del grado di intervento 4.

Dalle N.T.A. / PdR si rileva che gli immobili di grado 4 sono quelli di origine storica, parzialmente trasformati negli ultimi decenni. E' pertanto fatto obbligo mantenere gli elementi testimoniali e il recupero equilibrato al contesto, essendone vietate le modifiche rilevanti.

Non è ammessa la costruzione di nuova scale esterne, pensiline, tettoie e corpi aggettanti.

**Publicazione e riproduzione o ripubblicazione o riproduzione**



Firmato in data 01/11/2017 alle ore 10:00 da ALZANDRO ENRICO DI ARIDAPAC S.P.A. NG CA 3 Serie# 7 codice# 077660443002600307



Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Urbanistica ", che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Edolo, link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili. 3

**E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche**

E' già stato indicato che il fabbricato in questione è stato realizzato, già da tempi immemori si presumono esaurite le eventuali pendenze urbanistiche.

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

**E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria**

E' già stato anticipato che il fabbricato appartiene al centro dorico del paese le cui norme urbanistiche non ammettono ampliamenti edificatori. A tal motivo il lotto sul quale è edificato il fabbricato caratterizzante le U.I. in valutazione può considerarsi Saturo, pertanto senza ulteriore possibilità edificatoria.

**F) Formazione dei Lotti**

Trattasi di un'unica unità immobiliare per la quale non è possibile la formazione di ulteriori lotti.

**F/1) Divisibilità dell'immobile**

Il quesito vuole, nel caso di azione esecutiva pro-quota, la valutazione circa la divisibilità dell'immobile.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Trattasi di un'unica unità immobiliare per la quale non è possibile la formazione di ulteriori lotti ed in capo ad unica titolare. La questione non è attinente.

**F/2) Distinguibilità dei diversi valori di mercato**

Visti i precedenti due paragrafi la questione non è attinente

**F/3) Vincoli di Pertinenzialità ( Autorimessa )**

Dall'indagine edilizia-urbanistica e ipotecaria non è stato riscontrato nessun atto di pertinenzialità. Oltretutto l'U.I., in quanto appartenente al centro storico, non è dotata autorimessa, e difficilmente lo potrà essere, vista l'esiguità degli spazi, soprattutto di manovra, necessari all'accesso con autoveicoli.

**G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE**

**G) Valore del Bene/i**

**G/1) Motivazioni della Valutazione**

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

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

Consentendo dunque al G.E. di conseguire una esatta valutazione necessaria agli adempimenti previsti dalle norme in oggetto dal D.L.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



83/2015, quindi anche delle recentissime di cui al D.L. 03/05/2016 n° 59, vigente dal 04/05/2016.

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

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

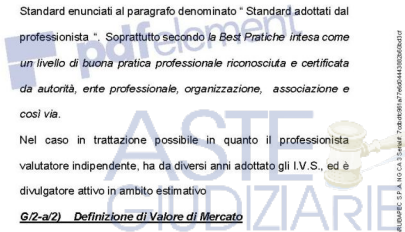
**G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore**

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

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., ed è divulgatore attivo in ambito estimativo

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

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



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

Fininvest SpA - PIALE ANDRO Espresso Di ARIDAPAC S.P.A. NG CA 3 Settim# 7-04-05-981#77660443002600307



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

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

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

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

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



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o similari.

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

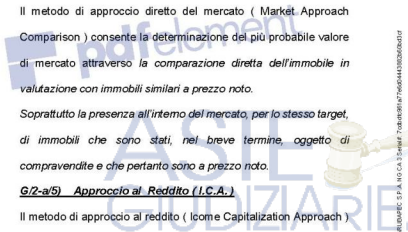
**G/2-a/4) Approccio al Mercato (M.C.A.)**

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

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

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

Il metodo di approccio al reddito ( Income Capitalization Approach ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito ( all'infinito ), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria ( periodo certo ), oppure, attraverso il metodo dei flussi scontati ( D.C.F. Discounted Cash Flow ) in periodo certo,



soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

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

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

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

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

Dunque nell'ipotesi in cui :

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



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

**G/2-a/1) Definizione dei Criteri di Valutazione**

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

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

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa ( D.C.F. );
- METODOLOGIA INDIRECTA :
- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;
- METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE
- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione;
- Valore di Sostituzione;
- Tecniche residuali in genere;

- METODOLOGIA DEI COSTI

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

**G/3) Procedimento Assunto**

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

Publicazione  
 riproduzione o ripro



- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati ( Fabbricato )
- Metodo del Rapporto Complementare ( Area Edificata )
- Metodi alternativi comunque dimostrabili

Per le cui Motivazioni e giustificazioni si rimanda agli appositi paragrafi, relativi a ciascun lotto.

**G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato**

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

**G4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.**

Di seguito vengono rappresentate le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Edolo, necessarie alla definizione del filteringh.

Ai fini di una puntuale ricognizione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato V6 Denominato " Caratterizzazione Comune di Edolo ", parte integrante della presente. Estratto da

*Italpedia*®

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



In linea generale trattasi di un comune dell'alta Valle Camonica, di antiche origini, la cui economia è basata prevalentemente sulla piccola industria, commercio e il turismo, di riflesso al vicino comprensorio di Ponte di Legno, anche quale crocevia tra i passi del Tonale e l'Aprica.

E' datato dei servizi pubblici essenziali, di scuole, anche superiori, comoda viabilità e quanto necessario al dignitoso vivere.

Nel primo decennio degli anni 2000, come nel resto dell'Italia, il mercato immobiliare del Comune è stato piuttosto attivo, e avvantaggiato dalla presenza dei vicini comprensori sciistici.

Dopo la crisi del settore immobiliare, anche in tale ambito, le compravendite sono diminuite e perlopiù riservate a sistemare questioni arretrate, magari civilistiche, di eredità, famigliari ecc..

Pertanto sono ben diverse da quelle che configurano un mercato attivo delle compravendite da cui attingere i comparabili.

Il sottoscritto si è infatti collegato al recedente servizio dell'Agenzia delle Entrate, denominato " O.M.I. consultazioni valori immobiliari dichiarati " riscontrando a parità di categoria catastale A, e numero vani, valori che vanno da un minimo al suo doppio, che mai saranno in tolleranza mediabile, a dimostrazione dell'inattendibilità dei dati di mercato.

*A ciò si aggiunga che l'unità immobiliare in valutazione è situata nel centro storico del paese, di tutto ciò si può vedere nel seguente mercato*

**Publicazione e riproduzione**



non può dirsi particolarmente vivo. Dunque caratterizzato dall'assenza di compravendite dalle quali rintracciare i più opportuni comparabili.

**G/4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.**

E' stato ampiamente relazionato che l'unità immobiliare appartiene al centro storico e rappresenta un fabbricato di vecchia data mai ristrutturato ed in disuso, dunque completamente da ristrutturare.

**G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto**

In relazione alle motivazioni Esterne, caratterizzate da un mercato delle compravendite poco vivace, e alle motivazioni Interne, caratterizzate dalla precarietà del fabbricato, quindi la necessità di un intervento di ristrutturazione complessivo, non può che essere adottato il metodo del *Valore di Trasformazione*, in relazione alla trasformazione dell'esistente costruito in nuova unità agibile e di fatto abitabile.

**G/4-d) Esplicazioni del Metodo Assunto**

In linea generale la valutazione del compendio in trattazione va condotta attraverso il Valore di Trasformazione ( $V_t$ ), cioè in considerazione dell'assunto estimativo stante il quale il valore attuale di un immobile ( $V_c$ ), deriva dalla differenza tra il valore del bene trasformato, o valore finale dell'immobile ( $V_f$ ), e i costi di trasformazione ( $C_t$ ), così formulabile  $V_t = V_f - C_t$



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

[ Si abbia a riferimento l'allegato V5 esplicativo del metodo per Valore di Trasformazione ]

Nel caso in trattazione il valore finale ( $V_i$ ) dell'immobile è quello di una analogo fabbricato ristrutturato ed agibile, ricercabile sul mercato attraverso la comparazione diretta attraverso il Market Approache Comparision ( M.C.A. ), ovvero, il valore del fabbricato ristrutturato ( $V_i MCA$ ).

L'entità ( $C_r$ ) è rilevabile mediante il procedimento dei costi ( Cost Approach ),

[ Si abbia a riferimento l'allegato V4 esplicativo del metodo per Cost Approach – Valore dell'Area ]

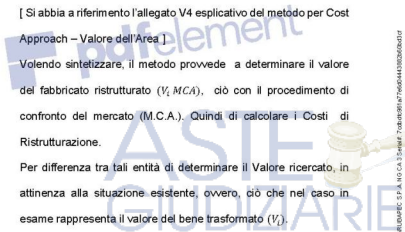
Volendo sintetizzare, il metodo prevede a determinare il valore del fabbricato ristrutturato ( $V_i MCA$ ), ciò con il procedimento di confronto del mercato (M.C.A.). Quindi di calcolare i Costi di Ristrutturazione.

Per differenza tra tali entità di determinare il Valore ricercato, in attinenza alla situazione esistente, ovvero, ciò che nel caso in esame rappresenta il valore del bene trasformato ( $V_i$ ).

#### **H) VALUTAZIONE ( Analisi - Calcoli )**

*Per la parte valutativa ( Analisi – Calcoli ) si faccia riferimento al plico denominato " Conteggi Valutativi – Tabelle Excel® - Elementi Giustificativi ", di seguito abbreviato in "plico di valutazione".*

*Altresi agli schemi grafici allegati nel medesimo plico, elaborati dagli*



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



L'esplicazione e la formulazione del metodo sono contenuti nell'allegato plico V3 denominato " Approccio scientifico metodo M.C.A. ".

*Come è stato preannunciato, ai fini della presente valutazione, con l'M.C.A., non si vuol ricercare il valore comparato tout court del fabbricato allo stato odierno - a ragione dell'assenza di comparabili specifici e particolari - ma il metodo è impiegato ai fini della determinazione di un entità economica utile al Valore di Trasformazione, ovvero, il Valore dell'immobile esistente da ristrutturare.*

Onde ponderare la scarsa dinamicità del mercato di appartenenza della valutanda U.I., il sottoscritto si è collegato al recedente servizio dell'Agenzia delle Entrate, denominato " O.M.I. consultazioni valori immobiliari dichiarati " riscontrando a parità di tipologie - assunte in categoria A/2 - A/3, di 2.5 - 3.5 vani, caratteristiche di unità abitative di circa mq. 50,00 - i valori vanno da un minimo al loro doppio, che mai saranno in tolleranza mediabile, a dimostrazione dell'inattendibilità dei dati di mercato.

*A tal fine si è rivolto al mondo delle offerte immobiliari, i cosiddetti Asking Price, anche in relazione alla circostanza che si ricerca un valore a nuovo e comunque all'aspetto dell'alta probabilità che gli atti di compravendita giacenti in conservatoria siano virtuali di evasione fiscale, tipici nel territorio della vocazione per l'esecuzione*

Publicazione  
 ristampazione o riproduzione

case. Ciò è dimostrato da quanto preventivamente indagato nel sito dell'AdE, i cui prezzi sono addirittura doppi l'un, l'altro.

[ Per ulteriori esplicazione del metodo, soprattutto in relazione all'opportunità di utilizzo degli Asking Price, si abbia a riferimento l'allegato V3 esplicativo del metodo M.C.A. ]

Ai fini comparativi sono stati assunti appartamenti nuovi, o appena realizzati, di variegata superficie tra i mq. 70-90; la cui tipologia potrebbe essere conforme a quanto possibilmente realizzabile con il volume urbanistico in valutazione. Variamente dislocati nel centro abitato del territorio comunale e nelle vicinanze a quello in stima.

Posti in vendita rispettivamente a € 156 k - € 135 k - € 159 k - € 182.

Del Subjet, ovvero, dell'immobile presunto in valutazione, vengono supposte le seguenti variegata superfici da porre a confronto con gli immobili comparabili, aventi caratteristiche simili e dunque somiglianti superfici a raffronto:

- Superficie Principale SUP, rapporto mercantile 100% mq. 82,00;
- Superficie Pertinenziale PER rapporto mercantile 30% mq. 48,00;
- Superficie Gravata da Servitù GRA rap mercantile 10% mq. 21,00;
- Superficie Pertinenziale BAL rapporto mercantile 25% mq. 11,00;
- Superficie Area Esterna CAM rapporto mercantile 5% mq. 18,00;

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Asservibilità dell'immobile 2022, in quanto deve essere presunto nuovo, con un solo servizio igienico come comparabili, e ubicato al piano terra (0).

Il prezzo marginale del livello di piano è stato determinato attraverso la più appropriata formulazione assumendo un indice pari al 1.5%.

Invece il prezzo marginale della componente asservibilità (ETA), necessaria a ponderare la diversa età tra il subiet e i comparabili è stata assunta in € 43,40 ad anno per mq. di superficie ragguagliata.

Tale entità è stata determinata assumendo un costo di costruzione pari a € 1.400,00 al mq. ( vedi conteggi in seguito), attribuibile al 40% per la parte strutturale che deprezza in 50 anni, a ragione della relazione  $t/n$ , e un'ulteriore 60% per le finiture e per gli impianti, deprezzanti rispettivamente in 30 e 23 anni. Ovvero, € 560/50 + € 420/30 e € 420/23 = € 43.40 / anno al mq..

Introducendo i valori summenzionati nella Tabella Excel di elaborazione dell'M.C.A., contenuta nel plico valutativo, seguendo la procedura illustrata nell'allegato V3, è stato determinato il valore aggiustato di ciascun comparabile, ovvero, il valore di ogni comparabile reso come il Subiet.

La media tra il valore aggiustato dei comparabili determinerà il valore ricercato per l'immobile in oggetto, in tal caso pari a €

173.883,40.

Publicazione  
 riproduzione o ripro





In tale relazione i comparabili aggiustati possono essere tra loro mediati perché la divergenza assoluta d%, tra il valore massimo il minimo, è pari al 7%, nella tolleranza ammessa dagli IVS, in entità variabile tra il 5-10%,

Dividendo il valore così determinato con la superficie raggugiata si determina il valore unitario a mq. pari a € 1.702,24; ulteriormente decurtato del 10%, qualche sconto alla stipula e tenendo conto di eventuali surplus della vetrina immobiliare. Il Valore da assumere nella formula della Trasformazione è dunque pari a **€ 1.532,01 al mq.**

**H/2) Determinazione dell'entità relativa Costi di Costruzione del fabbricato ipotizzato sul sedime attuale (C., MCA)**

Il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2019, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano, Parte I°, prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, Tipologia A2, tipologia edilizia residenziale di medio pregio, edificio residenziale uni familiare, costo dell'opera pari a € 1.107,00 al mq., ovvero, € 336,00 al mc. . Il tutto rapportato alla superficie unitaria.

*L'immobile in trattazione non è però da costruire ex novo, bensì da ristrutturare, pertanto nella tabella Cost Approach si vanno impiegare solamente le voci in riferimento alla ristrutturazione.*

Publicazione  
 o ripro

Il valore di costo a nuovo, edile ed impiantistico è complessivamente pari a € 773,02; a cui vanno aggiunte le ulteriori componenti meglio esplicate nell'Allegato V4, relativo al metodo Cost Approach.

Tra questi costi vengono annoverate le spese tecniche e di progettazione nell'ordine del 5%, tenuto conto dell'effettiva opera di progettazione del compendio in questione, e della rispettiva vincolistica.

Oltre agli imprevisti del momento, non valutabili in via preventiva, che in relazione alla località montana e dislocata e alla tipologia dell'intervento, anche se normalmente nell'ordine del 5%.

Vanno poi aggiunti gli oneri concessori, per la quota riferita al Contributo sul Costo di Costruzione, attualmente pari a € 434.87, maggiorazione del 25% riferibile alla classe di appartenenza, per totali € 543.59 al mq., per 8% su costo di costruzione riferito alla superficie utile abitabile ed al 60% della superficie non residenziale. Per la componente di urbanizzazione si assumeranno gli importi unitari desumibili dal portale Suap del comune, dunque un'entità pari a € 15,00 al mc. quali oneri primari ed € 5,00 al mc. quali oneri secondari.

Vanno altresì contemplati gli interessi che l'imprenditore immobiliare deve sostenere al fine di approvvisionare il capitale con il denaro necessario alla costruzione dell'immobile immobiliare da

Publicazione  
 riproduzione o ripro



porre sul mercato. In tal caso si ipotizza ( quale assunzione di stima ) un solo anno di partita di giro in quanto si pone condizione di vendere per stati di avanzamento, pertanto il denaro che esce ai fini della costruzione viene compensato dal denaro che entra quali acconti sugli stati di avanzamento, per tale motivo si assume un esiguo saggio di rischio commisurato ad un interesse del 3%, calcolato, in tal caso sul costo di costruzione, investimento area determinata a se stante, tenuto conto della crisi economica, pertanto già valutato in deprezzamento per crisi.

Infine si aggiunga il reddito dell'imprenditore immobiliare, che non è altro che il guadagno vero proprio dell'imprenditore, che si assume il rischio dell'intervento di acquisizione dell'area, costruzione del fabbricato e successivo posizionamento sul mercato. In tal caso, vista la la località e la situazione immobiliare, si assume un entità non superiore al 5%.

Il valore di Costo a nuovo ( $C_n$ , MCA) del Subjet assunto a comparazione è pari a **€ 1.021,83 al mq.**

**H/3) Determinazione dell'entità relativa al Valore dell'Area Edificata, nella formula del Cost Approach ( $V_n$ ), ovvero, ( $V_r$ )**

Il valore dell'Area, in termini urbanistici, che nella fattispecie è il valore ricercato, ovvero, quello dell'immobile attuale pronto alla ristrutturazione, è dato dalla differenza tra il valore del immobile messo a nuovo ( $V_n$ ) e i rispettivi costi di ristrutturazione



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



( $C_n$  Cost Approach), pertanto € 1.532,01 - € 1.021,83 = **€ 510,17**,

Entità che tradotta in termini di Rapporto Complementare con la formula  $V_a = ((\sum \text{costi} + \sum \text{Of}) \times R_c) / (1 - R_c)$ , determina una percentuale di incidenza dell'area pari al **33,301%**.

*Pienamente aderente al mercato della località, ma ancora piuttosto elevato per il meno apprezzato mercato del centro storico.*

A tal fine si reputa opportuno un ulteriore deprezzamento del 10% del valore dell'immobile portandolo a € 1.378,81; che per differenza riduce il valore attuale unitario a **€ 356,98 al mq.**

**H/4) Determinazione dell'entità relativa al Valore di Trasformazione ( $V_t$ )**

Moltiplicando l'entità di cui al paragrafo precedente per le rispettive superfici ragguagliate si determina il valore di trasformazione di cui alla formula ampiamente esplicitata ai paragrafi G):

Valore di Trasformazione  $V_t = V_l - C_t$ .

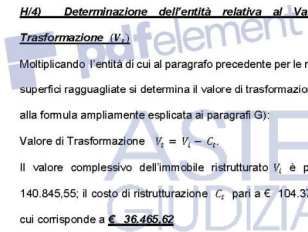
Il valore complessivo dell'immobile ristrutturato  $V_l$  è pari a € 140.845,55; il costo di ristrutturazione  $C_t$  pari a € 104.379,93; la cui corrisponde a **€ 36.465,62**

**H/5) Deprezzamenti di Due Diligence**

Il valore teste determinato deve essere considerato in attinenza a immobili regolari, pertanto incondizionati.

Per contro, ai vari paragrafi edilizi-urbanistici della Due Diligence è stato già relazionato che l'immobile in questione è condizionato da

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



talune difformità da valutare in deduzione rispetto al valore incondizionato. Nella fattispecie di demolizione della chiusura del terrazzo al piano rialzato e della soprastante copertura a pensilina. Si stima che per tale attività sia necessario l'intervento di due lavoratori, per 3 giorni di lavoro, destinati alla rimozione e allontanamento delle strutture, al conferimento in discarica del materiale di risulta, e ai ripristini post demolizione.

Pertanto n° 2 operai x 8 ore/giorno x € 35 x 5 gg = € 2.800,00.

Oltre a € 200,00 per nolo autocarro, attrezzatura minuta, conferimento in discarica e quant'altro necessario al buon esito dell'attività. Il tutto per complessivi **€ 3.000,00.**

**H/6) VALORE ONNICOMPRESIVO**

Il Valore complessivo deprezzato è dunque pari a € 36.465,62 - € 3.000 = € 33.465,62, arrotondato a **€ 33.000,00.**

**I) RIDUZIONE ALLA QUOTA DEGLI ESECUTATI**

Nessuna riduzione titolarità in capo alla piena proprietà.

**L) CONCLUSIONI**

Oggi 14/07/2022 il sottoscritto Geom. Alejandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.



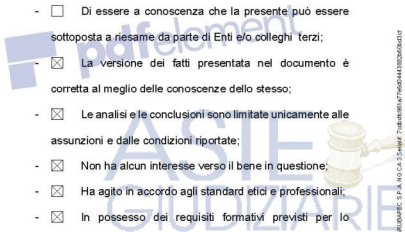
Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



**L/1) DICHIARAZIONI**

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA** :

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è pubblicato e collocato l'immobile.



Firmatario: [Nome] ALZANDRO Espresso Di ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Settim 7 ottobre 2011 n°7660443002600307

- Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- Ha compiuto accurate indagini di Due Diligence e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

**L/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

- Allegato V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore
- coperture assicurative composto da n° 6 pagine.

**L/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

- Allegato V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore
- coperture assicurative composto da n° 6 pagine.

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

**L/4) Elenco ALLEGATI:**

**L/4-1) ALLEGATI DI VALUTAZIONE**

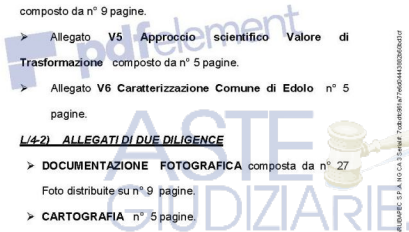
- **CONTEGGI VALUTATIVI** – Tabelle Excel ® - Elementi Giustificativi ( Plico Valutativo ) composto da n° 16 pagine.
- **Allegato V2 Approccio Scientifico – Valutazioni Standard** n° 8 pagine.
- **Allegato V3 Approccio scientifico Metodo M.C.A.** composto da n° 7 pagine.
- **Allegato V4 Approccio scientifico Metodo Cost Approach** composto da n° 9 pagine.
- **Allegato V5 Approccio scientifico Valore di Trasformazione** composto da n° 5 pagine.
- **Allegato V6 Caratterizzazione Comune di Edolo** n° 5 pagine.

**L/4-2) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE**

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** composta da n° 27 Foto distribuite su n° 9 pagine.
- **CARTOGRAFIA** n° 5 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 14 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA' CONSERVATORIA** n° 13 pagine .
- **DOCUMENTAZIONE Autorizzazioni EDILIZIE** n° 14 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** n° 17 pagine.



Publicazione o riproduzione





➤ **DOCUMENTAZIONE VARIA** n° 5 pagine.

➤ **CORRISPONDENZA C.T.U**

### **VERBALE DI DEPOSITO**

#### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Geom. ALENDRO BOTTICHIO, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 3788, nonché all'albo dei C.T.U. tenuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, n° 94 VII Cat. Dal 03/07/91, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b; sottoscrivendo telematicamente la qui unità perizia di stima, composta da n° 73 pagine compresa quella per verbale di asseverazione, oltre agli allegati sopra descritti, consapevole sull'importanza del giuramento a tutti gli effetti Civili e Penali : " Giura di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità "

➤ *Deposito mediante Processo Civile Telematico.*

Geom. ALEANDRO BOTTICHIO  
Albo Geom. e G.L. Bre  
n° 3788



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione