

TRIBUNALE DI BRESCIA

ALLEGATO NR. 2 ALLA CTU

Nel Giudizio di divisione R.g. nr. 12892/2022

LOTTO UNICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Giudice :

Dott. Pernigotto Alessandro

Creditore procedente:

C.t.p. : Non nominato

Debitrice:

C.t.p. : Non nominato

Comproprietaria con la debitrice:

C.t.p. : Non nominato

Brescia, 01.10.2024

F.to Digitalmante



Premessa

Nomina dell'esperto	19.12.2023
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	13.02.2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	01.10.2024

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica:	Trattasi di edificio unifamiliare a destinazione residenziale disposto su un piano fuori terra oltre al piano seminterrato, sito in zona limitrofa al centro abitato di Quinzano d'Oglio (Bs).
Ubicazione:	Via Lorenzo Tacci nr. 26
Identificativi catastali:	<i>Abitazione:</i> sezione NCT foglio 4, particella 127, subalterno 1 <i>Autorimessa:</i> sezione NCT foglio 4, particella 127, subalterno 2
Quota di proprietà da valutare:	Valore complessivo dell'Immobile e quote di ogni singolo comproprietario.
Diritto di proprietà oggetto di valutazione:	- Piena ed esclusiva; - Metà (3/6) per ciascun comproprietario (nr.2);
Divisibilità dell'immobile:	l'immobile non risulta comodamente divisibile.
Più probabile valore complessivo in libero mercato dell'intera proprietà (1/1):	€ 159.000,00
Più probabile valore complessivo in dell'intera proprietà (1/1), in condizioni di vendita forzata:	€ 127.200,00
Più probabile valore in libero mercato della quota di proprietà spettante a ciascun comproprietario pari a 3/6 (metà):	€ 79.500,00
Più probabile valore in libero mercato della quota di proprietà spettante a ciascun comproprietario pari a 3/6 (metà) in condizioni di vendita forzata:	€ 63.600,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	Si ritiene che l'immobile sia di discreta commerciabilità considerando l'ubicazione in zona prettamente residenziale, dalla quale comunque risulta facilmente raggiungibile il centro abitato principale; rimane in prossimità della viabilità principale che permette di raggiungere, quasi ad equidistanza, la città di Cremona e/o quella di Brescia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica	vedi pagina	13
Conformità catastale	vedi pagina	15
Conformità titolarità	vedi pagina	16

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si (non risulta costituito alcun condominio)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No ☒ Si	vedi pagina	18
Condizioni limitative	☐ No ☒ Si	vedi pagina	18

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

A seguito di ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, con ausilio di portale telematico denominato "sister", esaminato l'arco temporale di un ventennio anteriore alla data del 14.06.2024, per gli immobili oggetto della presente valutazione, sono presenti le seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE del 05/06/2014 - Registro Particolare 12127 Registro Generale 17954 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147267/17602 del 28/05/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- TRASCRIZIONE del 05/06/2014 - Registro Particolare 12128 Registro Generale 17955 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147267/17602 del 28/05/2014 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- ISCRIZIONE del 28/07/2014 - Registro Particolare 4238 Registro Generale 24541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12500/2014 del 16/07/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 26/08/2014 - Registro Particolare 18847 Registro Generale 28155 Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 134/9990 del 17/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 21/01/2020 - Registro Particolare 1498 Registro Generale 2269 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI BRESCIA Repertorio 14025/2019 del 20/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 12/12/2022 - Registro Particolare 38615 Registro Generale 57235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12892/2022 del 03/11/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA INTRODUTTIVA GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.

PRECISAZIONI

- 1) Risulta a carico della quota di proprietà (3/6) di [REDACTED], la trascrizione di decreto ingiuntivo: ISCRIZIONE del 28/07/2014 - Registro Particolare 4238 Registro Generale 24541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12500/2014 del 16/07/2014;
- 2) A seguito di decesso di [REDACTED], avvenuto il giorno 28/01/2022, come da certificato anagrafico di morte allegato agli atti del fascicolo di causa (cfr. allegato 7), il diritto di abitazione che spettava alla stessa sulle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, come previsto dall'art. 540 c.c. è da ritenersi cessato; tale dato dovrà, pertanto, essere rettificato in sede catastale.

****Note**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili (incluse nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) inerenti il compendio immobiliare, successivamente al deposito della presente perizia.

Vedasi titoli o note allegate al presente rapporto di valutazione, provenienti dalla già menzionata ispezione ipotecaria (cfr. allegato 1)

Indice

1.	Fasi – accertamenti e date indagini	6
2.	Inquadramento dell’immobile	7
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligente.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente	17
7.	Analisi estimative	17
8.	Determinazione del valore.....	18
9.	Riepilogo dei valori di stima	23
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	24
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	25

1. **Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

22.02.2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visure catastali, planimetrie, estratto mappa.

06.03.2024: sopralluogo in Quinzano d'Oglio (Bs) via L. Tacci nr. 26

31.05.2024: visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (Bs) per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

14.06.2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

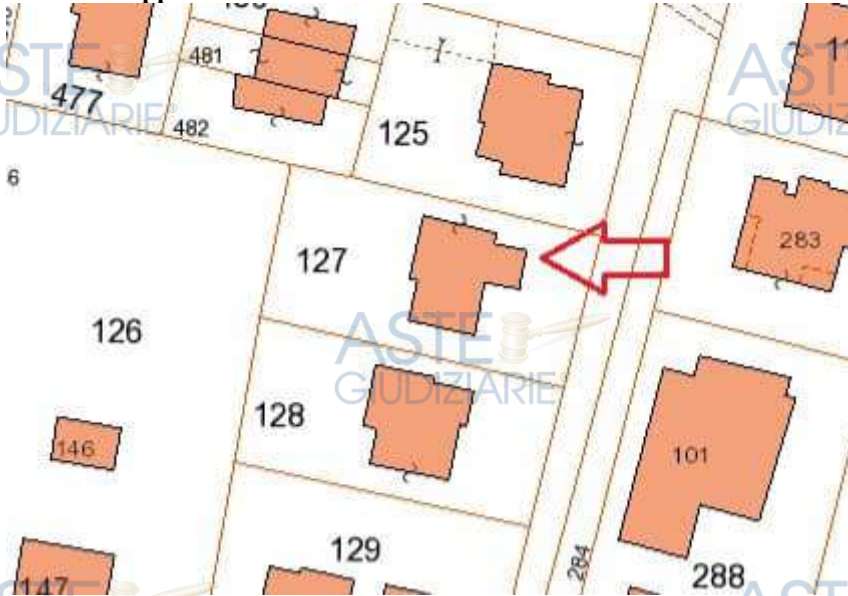
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA Brescia
COMUNE Quinzano d'Oglio
FRAZIONE //
VIA via Lorenzo Tacci
CIVICO n. 24, 26 e 28.

Estratto mappa catastale



Estratto satellitare



Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Fabbricato – usato.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Fabbricato singolo (Villetta unifamiliare)
Tipologia edilizia unità immobiliari:	Villino con locali accessori.
Caratteristiche generali dell'immobile:	<u>Struttura in elevazione:</u> cemento armato e muratura; <u>Solai:</u> laterocemento; <u>Copertura:</u> a più falde, muricci e tavelloni con manto di tegole; <u>Murature perimetrali:</u> cemento armato e muratura; <u>Divisori interni:</u> tavolati in laterizio; <u>Infissi esterni:</u> serramenti in legno, con vetro semplice, tapparelle in polimero e inferiate in acciaio; <u>Infissi interni:</u> legno tamburato e con specchiatura in vetro; <u>Pavimenti e rivestimenti:</u> ceramica nel bagno ed in una camera, parquet in una camera, marmo negli altri locali, ceramica nel seminterrato e cemento liscio nel garage; <u>Impianto di riscaldamento:</u> autonomo con radiatori a parete (termosifoni); <u>Impianto sanitario:</u> è presente un generatore di acqua calda sanitaria istantaneo, separato dal generatore di calore; <u>Impianto a gas:</u> presente e alimenta i generatori di calore (acqua calda e riscaldamento) oltre che la cucina; <u>Finiture esterne:</u> intonaco plastico con zoccolatura in marmo tipo Bolognino; <u>Numero piani:</u> piano seminterrato e piano terra; <u>Giudizio dimensioni immobile:</u> si ritiene sia di medie dimensioni.
Dimensioni:	Si ritiene sia di medie dimensioni
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento (II sem. 2023) si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (Falling Market) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.
Altro	L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: gli spazi residenziali si sviluppano interamente al piano rialzato dal quale, attraverso una scala interna, è possibile raggiungere i locali accessori posti al piano seminterrato.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica Tacci, mediante cancellino pedonale posto al civico 26; sempre sul fronte strada si trovano due ingressi carrai, uno al civico 24 che, attraverso uno scivolo, consente di raggiungere l'autorimessa al piano seminterrato, ed uno al civico 28 dal quale è possibile accedere all'area libera, di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

L'accesso agli spazi residenziali, una volta entrati nella proprietà, avviene attraverso un portico di circa 13 m², dal quale si raggiunge l'ingresso (≈ 7,00 m²) e da qui la zona giorno (≈ 20,00 m²), la cucina (≈ 21,00 m²) ed il disbrigo notte (≈ 7 m²) da cui trovano accesso le tre camere (≈ 15,00-16,00-16,00 m²), una delle quali con balcone di circa 6,00 m².

Dall'ingresso, attraverso una scala interna, si raggiunge il piano seminterrato accedendo direttamente ad un ampio locale di circa 28,50 m² originariamente destinato a cantina, ma al momento del sopralluogo attrezzato come taverna con cottura e pranzo, dotata di riscaldamento (dell'attuale utilizzo non si è reperita nessuna autorizzazione edilizia). Da detto locale si raggiunge la cantina, il sottoscala ed è possibile accedere direttamente all'autorimessa di circa 41,50 m² che si ritiene in grado di ospitare 2 autovetture di dimensioni standard. L'autorimessa è collegata direttamente con una piccola lavanderia/doccia (4,00 m²) ed al vano tecnico di circa 16,00 m² dove trova posto la centrale termica.

Completa l'unità un'ampia area libera di circa 680,00 m² dove, a confine sud/ovest sono stati edificati dei locali accessori in pessimo stato di manutenzione, per la cui edificazione non è stato reperito nessun provvedimento autorizzativo durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio. Si ritiene quindi che detti locali accessori debbano essere demoliti ai fini di ottenere la regolarità urbanistica, tenendo presente che in parte la copertura potrebbe essere realizzata con lastre in amianto.

Visionati gli indici ed i parametri del PGT vigente, si riscontra la possibilità di un eventuale ampliamento dell'edificio esistente; sebbene l'esistente sia di discrete dimensioni rispetto alla zona in esame.

****NOTA**

Durante le indagini peritali, si sono riscontrate numerose difformità di carattere urbanistico e catastale, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.

Caratteristiche qualitative:

Livello di piano	Piano rialzato e seminterrato
Ascensore:	Assente
Nr. servizi igienici	Nr. 1 dotato di lavabo, water e bidet, vasca da bagno - Vetustà del bagno > 10 anni. Nel seminterrato è presente una doccia con Vetustà del bagno > 10 anni.
Riscaldamento	Presente – termosifoni metallici, alimentato da caldaia a basamento. Non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto.
Acqua calda sanitaria	Presente – alimentato mediante scaldacqua istantaneo Non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto.
Condizionamento	Presente un terminale a split nel disimpegno, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto.
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.

	Non reperita dichiarazione di conformità impianto.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto.
Manutenzione del Fabbricato	Manutenzione scarsa e minima.
Classe energetica	Non si è reperito attestato di prestazione energetica, in quanto il precedente è scaduto in data 22.05.2024; si ritiene comunque che la classe energetica sia bassa, riconducibile alla classe G.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare si ritiene abbia una buona esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità buona.
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità minima.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente funzionalità.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di qualità minima e piuttosto vetuste.

Confini immobile	nord: particella 125, 782; est: Via Tacci; sud: particella 128; ovest: particella 126; piano superiore: libero – non ci sono altre proprietà; piano inferiore: terrapieno.
-------------------------	---

Consistenza

Rilievo	Non si è effettuato rilievo strumentale con restituzione grafica; si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente.
Data sopralluogo	06/03/2024
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali in atti e titolo abilitativo edilizio originario in atti.
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la superficie esterna lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà (Subject)

Descrizione consistenza

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superficie che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- Le superfici secondarie di un immobile (SUC, SUZ, ecc...) ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la superficie esterna lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimentato.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi a metà (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, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- La cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- Condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre la determinazione della superficie principale (S1) non include:

- Le rampe d'accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo ornamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza subject – Abitazione con autorimessa e locali accessori nell'interrato

Abitazione: *sezione NCT foglio 4, particella 127, subalterno 1;*

Autorimessa: *sezione NCT foglio 4, particella 127, subalterno 2;*

Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata (mq)	Indice	Sup. commerciale (mq)
Superficie principale	S1	134,80	1,00	134,80
Superficie cantina (locali al piano seminterrato) o locali accessori	SUC	83,60	0,50	41,80
Superfici balconi/terrazze	SUZ	5,20	0,33	1,71
Superficie portico – loggie.	POR	11,40	0,30	3,42
Superficie Esterna - Giardino	ARR	680,00	0,10	68,00
Superfici autorimesse – garage	SUG	44,30	0,50	22,15
Totale Superficie Commerciale				271,88

***NOTA**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, se presenti, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

tra l'agosto del 1972 e il gennaio 1974

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 31.05.2024 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quinzano d'Oglio ho riscontrato che per l'unità immobiliare è stato rilasciato il seguente provvedimento:

a) **Licenza di costruzione Nr. 45/72** – Prot. Nr. 722 del 12/08/1972 per la costruzione di una nuova abitazione.

E' poi emersa la presenza di autorizzazione all'abitabilità, rilasciata il giorno 06.04.1974

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 in data 11.03.2016, pubblicato sul B.U.R.L. in data 26.10.2016 Serie Avvisi e Concorsi n. 43

L'immobile ricade nella zona "B2 – ambito del tessuto residenziale ad edificazione rada (art. 16 NTA)".



Visionati gli indici ed i parametri del PGT vigente, si riscontra la possibilità di un eventuale ampliamento dell'edificio esistente; sebbene l'esistente sia di discrete dimensioni rispetto alla zona in esame.

- | | |
|---|----|
| ☐ Convenzione Urbanistica | No |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----------------------------|
| ☐ Vincoli urbanistici | No |
| ☐ Vincoli ambientali | No |
| ☐ Vincoli paesaggistici | No |
| X Vincoli geologico | Si → Rispetto pozzi 200 mt. |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio, ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **non è conforme** a quanto autorizzato da:

→ **Licenza di costruzione Nr. 45/72** – Prot. Nr. 722 del 12/08/1972 per la costruzione di una nuova abitazione.

Irregolarità esterne, al piano terra.

- Locali accessori esterni in pessimo stato di manutenzione realizzati a confine sud/ovest.

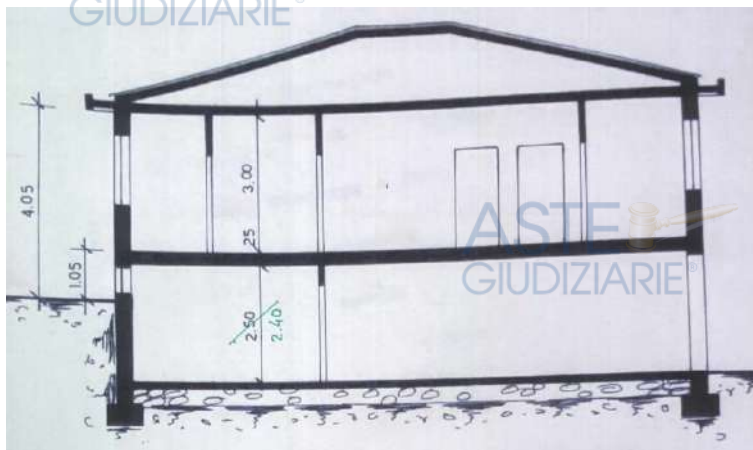
Illustrazione in colore rosso delle difformità

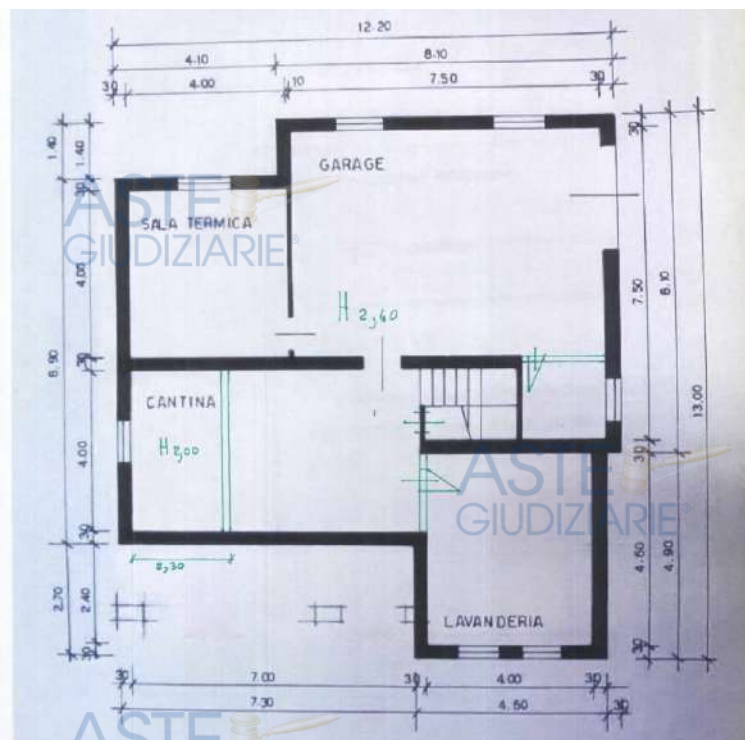


Irregolarità piano seminterrato

- Difformità nell'altezza del piano seminterrato rilevata 2.38 m contro i 2.50 m desunto dagli elaborati allegati alla Licenza di Costruzione (altezza inferiore rispetto all'autorizzato e pertanto influente ai fini dei parametri urbanistici, anche all'epoca della sua realizzazione);
- Modifiche distributive interne;
- Porzione con ribassamento con altezza 2,00 mt

Illustrazione in colore verde delle difformità al piano seminterrato





Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Le irregolarità individuate al piano terra, nell'area esterna, non si ritengono regolarizzabili e seppur nell'ipotetica possibilità, il costo di smaltimento, supererebbe di gran lunga quello della sanatoria.

Si stima un costo per la loro rimozione e smaltimento in non meno di € 3.000,00; tale intervento dovrà essere eseguito contestualmente alla pratica di regolarizzazione urbanistica ipotizzata di seguito.

Le irregolarità individuate al piano seminterrato, all'interno, si ritengono regolarizzabili mediante la redazione di SCIA (articolo 37, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380. Punto 41 della Sezione II – Edilizia – della Tabella A del Decreto legislativo 25/11/2016, n. 222 e s.m.i.), ipotizzando a titolo di sanzione l'importo non inferiore ad € 1.032,00 e per competenze professionali l'importo di € 3.000,00; per un importo complessivo di € 4.032,00.

Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'acquirente debba sostenere una spesa non inferiore ad euro 7.032,00 (settemilatrentadue,00).

****NOTE**

- La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.

4.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/4	127	1	cat. A/7	2	7,5 vani	445,44 €
NCT/4	127	2	cat. C/6	3	44 m ²	61,35 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure storiche per immobile
- planimetrie catastali

Data verifica catastale 23.02.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata tramite il portale digitale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che la planimetria catastale dell'abitazione **non risulta conforme.**

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 1.200,00 compreso tasse di registrazione.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Anteriormente al ventennio, in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio [REDACTED] in data 06.02.1972, rep.n. 14867/7210, reg.to a Verolanuova (Bs) il giorno 23.02.1972 al n. 758 vol. 99 e trascritto a Brescia in data 25.02.1972 ai nn.3267/2457, i signori [REDACTED] acquistavano il diritto di piena proprietà, in parti uguali tra loro, sull'area sita in Quinzano d'Oglio distinta nel CCT con il mappale 4299/b di ha 0.08.00, sulla quale in forza dei titoli abilitativi edilizi illustrati nella presente costruirono le unità immobiliari oggetto di valutazione;
- Che in data 03.09.2013 si aprì in Quinzano d'Oglio (Bs), la successione mortis causa del Sig. [REDACTED], che da nato a Pedernaga-Oriano, oggi San Paolo (Bs), il 25.04.1928; successione denunciata alla competente Agenzia delle Entrate di Verolanuova (Bs) con dichiarazione registrata in data 12.03.2014 al n. 134 vol. 9990, trascritta il 26.08.2014 – reg. part. 18847 – reg. gen. 28155;
L'eredità del predetto De Cuius comprendeva una quota di comproprietà indivisa di 1/2 (metà) degli immobili oggetto di valutazione, è andata devoluta per legge in parti uguali tra loro al coniuge signora [REDACTED], già comproprietaria dell'altra quota 1/2 (metà). E alle figlie [REDACTED], le quali sono diventate comproprietarie dei già menzionati cespiti nelle seguenti misure:
 - [REDACTED] per la quota di 4/6 (quattro sestì);
 - [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sestò);
 - [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sestò).
- Che in data 28.05.2014 con atto notarile autenticato dal notaio [REDACTED] rep.n. 147267 e racc.n. 17602, la signora [REDACTED] donava alle figlie [REDACTED] la sua quota di comproprietà degli immobili oggetto di valutazione, riservando a sé esclusivamente il diritto di abitazione a lei spettante ai sensi dell'art. 504 c.c.;
- A seguito di decesso di [REDACTED], avvenuto il giorno 28/01/2022, come da certificato anagrafico di morte allegato agli atti del fascicolo di causa (cfr. allegato 7), il diritto di abitazione che spettava alla setta sulle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, come previsto dall'art. 540 c.c. è da ritenersi cessato.

Circa le servitù

Non si riscontrano diritti di servitù all'interno degli atti notarili visionati; tuttavia, non si può escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari visionate, al momento del sopralluogo 06.03.2024, risultavano **occupate**, dalla [REDACTED]

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione non fanno parte di un edificio in condominio.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si invia prendere visione delle difformità edilizie e catastali, di cui a pagina 14 e 15 del seguente rapporto di stima.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 28/07/2014 - Registro Particolare 4238 Registro Generale 24541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12500/2014 del 16/07/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 12/12/2022 - Registro Particolare 38615 Registro Generale 57235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12892/2022 del 03/11/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA INTRODUTTIVA GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.

7. Analisi estimativa

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 **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale;
- Non è stato eseguito rilievo architettonico con restituzione grafica.

Condizioni limitative

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

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

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

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

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di abitazione in villa con piscina, in zona a destinazione prettamente residenziale non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell’immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili

- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- ☐ Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE.

☐ Finanziario No

☐ Dei costi No

8. Determinazione del valore

Procedimento scelto dal perito

Il *Market Comparison Approach* (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L’MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone e nel confronto estimativo.

Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici (coefficienti di differenziazione) dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e l’immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali ed in termini di valore.

Scheda sintetica immobile oggetto di valutazione (subject)

Classificazione: villetta singola

Destinazione: residenziale

Proprietà: indipendente
Utilizzo: in proprietà
Categoria: usato
Superficie commerciale: 271,80 m²
Condominio: No
Scala: /
Piano: /

Caratteristiche e parametri utilizzati per la stima

- 1) *Data (DAT)*. La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.
- 2) *Superficie principale (S1)*. La superficie principale è una caratteristica relativa ai locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: Mq
- 3) *Superficie Cantine (SUC)*. La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: Mq
- 4) *Superficie terrazze (SUZ)*. La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: Mq
- 5) *Superficie Esterna – Giardino (ARR)*. La superficie esterna - giardino è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: Mq
- 6) *Superficie Autorimessa – garage (SUG)*. La superficie autorimessa – garage è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: Mq
- 7) *Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)*. La caratteristica rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne ed esterne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti, impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso; 2=mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=buono.

Buono (o massimo). Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

Discreto. Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Mediocre. Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

Scarso (o minimo). Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

Caratteristiche dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono due abitazioni poste nelle vicinanze del Subject ed alla via Lorenzo Tacci.

Comparabile A

Villetta singola, Via G. Mazzini nr. 43 – Quinzano d'Oglio (Bs).

Tipo di dato: Compravendita

Descrizione: Villetta unifamiliare, composta da ingresso, tre vani, cottura, soggiorno, disimpegno bagno e locale caldaia/lavanderia al piano terra; soffitta e disimpegno al piano primo; oltre a portico in corpo staccato all'interno della corte esclusiva pertinenziale, il tutto ricompreso nella stessa scheda catastale e censito nel catasto fabbricati.
Autorimessa pertinenziale al piano terra.

Destinazione: Residenziale.

Data edificazione: 1960

Superficie commerciale (SUP): 198,94 m²

Data atto: 25.09.2023 – Reg. gen. 43601 - Reg. Part. 30091 - Conservatoria di Brescia.

Tipo acquirente: Privato

Definizione prezzo: € 140.000,00

Comparabile B

Villetta singola, Via G. Mazzini nr. 49 – Quinzano d'Oglio (Bs).

Tipo di dato: Compravendita

Descrizione: Villa unifamiliare, composta da cucina, tre vani, bagno, due disimpegni, veranda e porzione di corte esclusiva al piano terra oltre a cantina e ripostiglio al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna.

Destinazione: Residenziale.

Data edificazione: Prima del 1967

Superficie commerciale (SUP): 170,67 m²

Data: 19.04.2024 – Reg. gen. 3104- Reg. Part. 2050 - Conservatoria di Brescia.

Tipo acquirente: Privato

Definizione prezzo: € 185.000,00

Tabella dei dati

Caratteristica	Acronimo	U.m.	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale	(PRZ)	€	140.000,00	185.000,00	Incognita
Data	(DAT)	Mesi	9	2	0
Superficie principale	(S1)	m ²	124,66	117,38	134,80

Superfici cantine e accessorie	(SUC)	m ²	36,10	22,76	41,80
Superficie Balconi/Terrazze	(SUZ)	m ²	1,02	0,00	1,71
Superficie Portico - loggie	(POR)	m ²	3,37	1,75	3,42
Superficie Esterna – Giardino	(ARR)	m ²	23,90	28,78	68,00
Superficie autorimessa - garage	(SUG)	m ²	9,89	0,00	22,15
Superficie commerciale totale	/	m ²	198,94	170,67	271,88
Stato di manutenzione U.I.	(STM)		1	3	1

Analisi dei prezzi marginali

1) Prezzo marginale della caratteristica data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,02$ (2%) indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(DAT) = 140.000,00 \times 0,02/12 = 233,33$ €/mese

$pB(DAT) = 185.000,00 \times 0,02/12 = 308,33$ €/mese

2) Prezzo marginale della superficie principale (S1)

Il prezzo marginale è pari al minore fra i prezzi medi dei comparabili ottenuti dal rapporto prezzo/superficie commerciale.

I prezzi medi sono di 703,72 €/m² per il comparabile A ed € 1.083,96 €/m² per il comparabile B.

Quindi il prezzo marginale della superficie commerciale è pari a 703,72 €/m².

$[i(SUP)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(SUP) = 703,72 \times 1,00 = 703,72$ €/m²

$pB(SUP) = 703,72 \times 1,00 = 703,72$ €/m²

3) Prezzo marginale della caratteristica superficie cantine (SUC)

$[i(SUC)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(SUC) = 703,72 \times 0,50 = 351,86$ €/m²

$pB(SUC) = 703,72 \times 0,50 = 351,86$ €/m²

4) Prezzo marginale della caratteristica superficie terrazze / balconi (SUZ)

$[i(SUZ)] = 0,33$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(SUZ) = 703,72 \times 0,33 = 232,22$ €/m²

$pB(SUZ) = 703,72 \times 0,33 = 232,22$ €/m²

5) Prezzo marginale della caratteristica superficie portici/loggie (POR)

$[i(SUZ)] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(SUZ) = 703,72 \times 0,30 = 211,11$ €/m²

$pB(SUZ) = 703,72 \times 0,30 = 211,11$ €/m²

6) Prezzo marginale della caratteristica superficie esterna / giardino (ARR)

$[i(SUZ)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(SUZ) = 703,72 \times 0,10 = 70,37$ €/m²

$pB(SUZ) = 703,72 \times 0,10 = 70,37$ €/m²

7) Prezzo marginale della caratteristica superficie autorimessa/garage (SUG)

$[i(SUZ)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(SUZ) = 703,72 \times 0,50 = 351,86$ €/m²

$pB(SUZ) = 703,72 \times 0,50 = 351,86$ €/m²

8) Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo nomenclatore

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico o con un preventivo di spesa o in subordine stimato a forfait con i prezzi medi di mercato.

$[i(STM)]$ da 1 (scarso) a 3 (sufficiente)

$pA(STM) = 0,00$ € (l'immobile è in condizioni di manutenzione scarsa (1)).

$pB(STM) = 45.000,00$ € (si stimano opere per circa €265,00/m². Tali opere riguarderebbero la minima manutenzione degli impianti, stuccature basiche e tinteggiature interne, manutenzione infissi, ripristino finiture interne ed esterne. In questo modo si passerebbe da una condizione di manutenzione scarsa a sufficiente).

Tabella di valutazione del MCA

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B).

Caratteristica	Acronimo	U.m.	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale	(PRZ)	€	140.000,00	185.00,00	Incognita
Data	(DAT)	Mesi	(0-9) - 2.099,97	(0-2) - 616,66	0
Superficie Principale	(S1)	m ²	(134,80-124,66) 7.135,72	(134,80-117,38) 12.258,80	134,80
Superficie Cantine	(SUC)	m ²	(41,80-36,10) 2.005,60	(41,80-22,76) 6.699,41	41,80
Superficie balconi/terraz.	(SUZ)	m ²	(1,71-1,02) 160,23	(1,71-0,00) 397,09	1,71
Superficie portico- loggie	(POR)	m ²	(3,42-3,37) 10,55	(3,42-0,00) 721,99	3,42
Sup. Esterna – giardino	(ARR)	m ²	(68,00-23,90) 3.103,31	(68,00-28,78) 2.759,91	68,00
Sup. autorimessa- garage	(SUG)	m ²	(22,15-9,89) 14.335,56	(22,15-0,00) 7.793,70	22,15
Stato di manutenzione U.I.	(STM)		(1-1) 0,00	(1-3) - 45.000,00	1
Prezzo corretto			164.507,00	170.014,24	/

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale e raro, anche se si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = (170.014,24 - 164.507,00) \times 100 / 164.507,00 = 3,35 \% < 5\%$$

Sintesi di stima e valore di stima

Il valore della stima a *Market Comparison Approach* del *Subject* è rappresentato dalla media dei prezzi correnti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale Valore è uguale a:

$$(170.014,24 + 164.507,00) / 2 = \text{€ } 167.260,62$$

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale indicate a pagina 14 e 15, per l'importo totale di € 8.232,00 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a ≈ **€ 159.000,00 (centocinquantanovemila,00)**

9. Riepilogo Valori di Stima

PIU' PROBABILE VALORE COMPLESSIVO IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE

167.260,62 euro- 8.232,00 euro = 159.028,00 ≈ **159.000,00 euro**
(centocinquantanovemila,00)

Con riferimento ad una eventuale vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%. Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

**PIU' PROBABILE VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DELL'IMMOBILE
IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

(159.000,00 euro – 20%) = **127.200,00 euro**
(centoventisettimiladuecento,00)

**PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETA' SPETTANTE A
CIASCUN COMPROPIETARIO PARI A 3/6 (META')**

167.260,62 euro- 8.232,00 euro = 159.028,00 ≈ 159.000,00 euro
159.000,00/2 = **€ 79.500,00**
(settantanovemilacinquecento,00)

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETA' SPETTANTE A CIASCUN
COMPROPIETARIO PARI A 3/6 (META'), IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

(79.500,00 euro – 20%) = **63.600,00 euro**
(sessantatremilaseicento,00)

Precisazioni

I comparabili utilizzati per la determinazione del valore nella presente stima, sono frutto di ricerche presso la conservatoria di Brescia, su immobili realmente compravenduti recentemente, nella medesima zona e con importi di compravendita reali.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori; è esclusa la valorizzazione di eventuali beni mobili e relativo smaltimento.

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to Digitalmente



Data rapporto valutazione: 01.10.2024

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Ispezione ipotecaria;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali storiche;
4. Planimetrie catastali;
5. Titoli abilitativi visionati;
6. Certificato di morte Sig.ra Giulia Galeri;
7. Atto notarile di provenienza, autenticato dal notaio Gianni Tufano rep.n. 147267 e racc.n. 17602, la signora [REDACTED] donava alle figlie [REDACTED] la sua quota di comproprietà degli immobili oggetto di valutazione, riservando a sé esclusivamente il diritto di abitazione a lei spettante ai sensi dell'art. 504 c.c.;