

TRIBUNALE DI BRESCIA

Eredità Giacente N.V.G. n. 17134/2023

LOTTO Nr. 1

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

Anagrafica

Giudice unico:

Dott. Andrea Marchesi

Curatore eredità giacente:

Dott. Francesco Mazzoletti
Via Vittorio Veneto, 47
25128-Brescia.

Nominativo eredità giacente:

Deceduto a Brescia il 2
C.F. [REDACTED]

Esperto incaricato

Geometra Gozzoli Stefano
[REDACTED]

F.to Digitalmente



Identificazione dei lotti

LOTTO Nr. 1

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un appartamento al piano terra, con cantina di pertinenza, posto auto scoperto e autorimessa, all'interno di un edificio condominiale.	
Ubicazione:	Via Largo Ochi, 39 – Capriolo (Bs).	
Identificativi catastali:	<i>Abitazione:</i>	sezione NCT foglio 13, particella 75, subalterno 16;
	<i>Autorimessa:</i>	sezione NCT foglio 13, particella 62, subalterno 39;
	<i>Posto auto:</i>	sezione NCT foglio 13, particella 62, subalterno 6;
Quota di proprietà oggetto di valutazione:	1/1 (100,00%)	
Diritto di proprietà immobili oggetto di stima:	1/1 (100,00%)	
Divisibilità dell'immobile:	l'immobile non si ritiene comodamente divisibile ai sensi di Legge.	
Più probabile valore in libero mercato del lotto:	133.600,00 (centotretatremilaseicento,00).	
"Giudizio" <u>sintetico</u> sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile è sito nel centro primario del comune di Capriolo, in una zona con destinazione prevalentemente residenziale, dotata di servizi ed esercizi commerciali tipici del centro paese. Risulta nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione stradale e si ritiene di sufficiente commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.	

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica ☐ No ☒ Si vedi da pagina 11

Conformità catastale ☐ No ☒ Si vedi da pagina 12

Conformità titolarità ☐ No ☒ Si vedi da pagina 12

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☐ No ☒ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No ☒ Si vedi pagina 14

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si vedi pagina 14

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 25.11.2024

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia dove risulta che i beni oggetto di stima e più precisamente gli immobili siti in Capriolo (Bs) e meglio identificati catastalmente alla Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 75 Subalterno 16 (Cat. A/2) e Foglio 13 Particella 62 Subalterno 6 e 39 (Cat. C/6) rispettivamente posto auto e autorimessa, sono pervenuti al [REDACTED] a seguito di compravendita, del 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRENO (BS) Repertorio n. 22119, nota presentata con Modello Unico n. 12412.1/2015 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/06/2015 (cfr. allegato 1).

Risulta inoltre, sempre da ispezione ipotecaria [REDACTED] relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, che in data 08.06.2015 veniva iscritta ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito dell'atto del giorno 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 22120; (cfr. allegato 2).

Relativamente ai beni immobili siti in Capriolo (Bs), oggetto della presente stima, non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni alla data del 25.11.2024.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, (cfr. allegato 3).

**NOTA*

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 all'acquirente dopo la data del 25.11.2024.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligente.....	10
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
3.2	Rispondenza catastale	12
3.3	Verifica della titolarità.....	12
4.	Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	13
6.	Analisi estimative.....	14
7.	Determinazione del valore.....	15
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	16
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

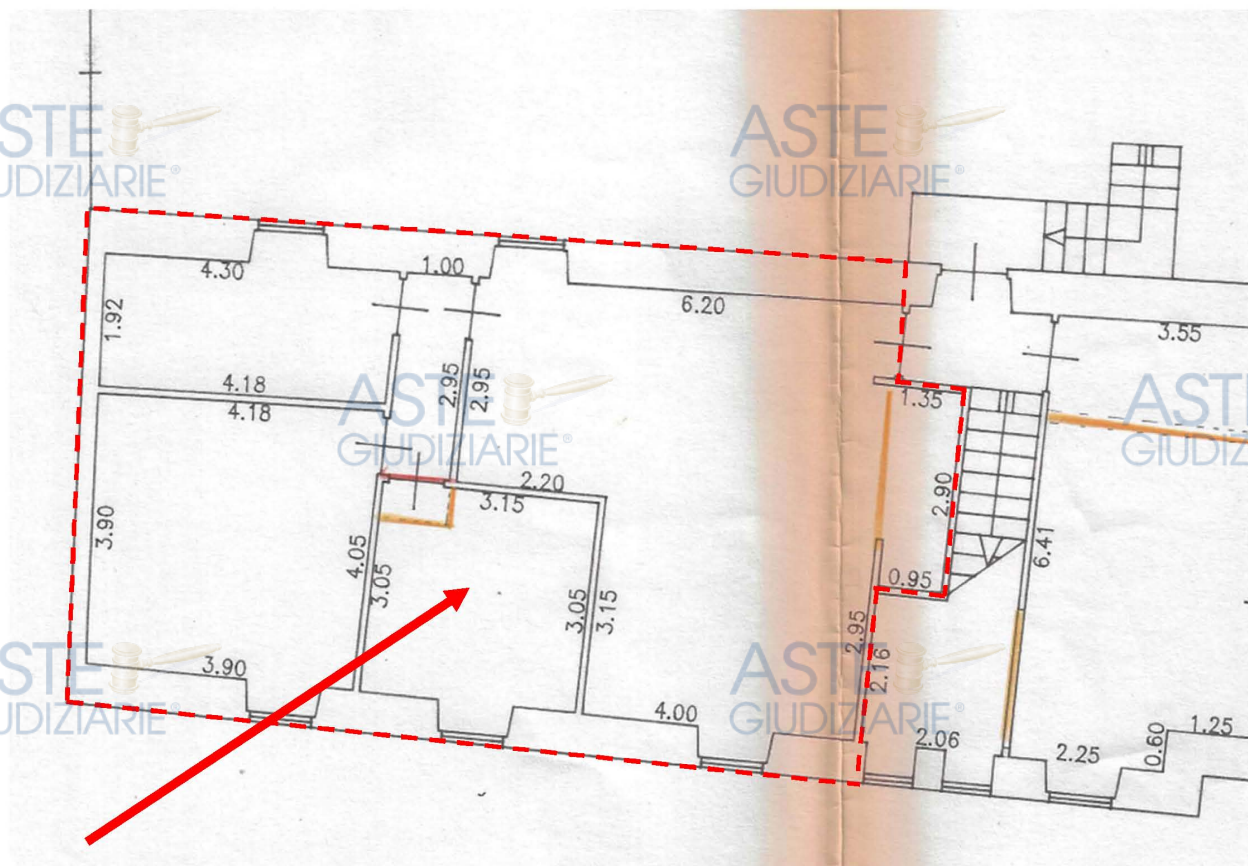
PROVINCIA Brescia
COMUNE Capriolo
FRAZIONE //
VIA Largo Ochi
CIVICO n. 39

Estratto Satellitare e catastale



Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Appartamento al piano terra, con cantina nel piano interrato, posto auto scoperto al piano terra e autorimessa posta al piano seminterrato, all'interno di edificio condominiale.
Tipologia edilizia del fabbricato:	Appartamento, collocato all'interno di un medio complesso residenziale di più unità, con probabile struttura di tipo misto Laterizio/pietra, integrato da porzioni in calcestruzzo armato e tamponature di laterizio poorizzato, il tutto con finiture basiche e privo di isolamenti termici.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Appartamento collocato all'interno di un medio complesso residenziale, con rispettive parti comuni, locale cantina, posto auto scoperto e autorimessa di pertinenza.
Dimensioni:	Unità immobiliare di sufficienti dimensioni per la zona, trattasi di 3 locali, cantina, posto auto e autorimessa entrambi singoli.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento, (novembre 2024) per il Comune di Capriolo, si riscontra un aumento del valore €/mq rispetto a dicembre 2023. Si può quindi affermare, che nel periodo di riferimento, la zona possiede una sufficiente commerciabilità nel settore immobiliare, residenziale.
Altro:	Le unità immobiliari oggetti di stima, non si ritengono di comoda divisibilità

Rappresentazione grafica reperita durante l'accesso agli atti



2. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di stima, consistenti in un appartamento collocato al piano primo di un edificio di carattere condominiale è dotato di cantina al piano interrato, un posto auto scoperto al piano terra ed un'autorimessa al piano seminterrato; si configura come trilocale.

L'edificio composto da più unità residenziali è situato nel comune di Capriolo, in zona centrale, deriva dalla ristrutturazione di un palazzo antico, le cui opere risultano eseguite tra l'anno 1991 e 1996, secondo la documentazione sottoposta dall'ufficio tecnico comunale.

Si accede all'appartamento, entrando all'interno di un'apia corte comune, percorrendo una piccola scala esterna posta sul fronte sud dell'edificio che conduce al vano scale comune; non vi è la presenza di ascensore.

L'accesso alla cantina avviene esternamente, mediante piccola rampa che porta all'interno di un ambiente interrato dotato di compartimentazioni fisiche che costruiscono lo spazio di ogni cantina.

Per quanto concerne il posto auto scoperto, è necessario percorrere un'ulteriore porzione di corte comune, transitare sotto un piccolo androne facente parte di un altro corpo di fabbrica, per poi trovarsi il piazzale ove sono collocati i posti auto; ed a lato di detto spazio, una rampa, permette l'accesso all'autorimessa seminterrata facente parte del lotto in esame.

Dal pianerottolo del vano scale, al piano terra, rialzato rispetto al cortile condominiale, si entra all'interno dell'unità residenziale, tramite un portoncino del tipo blindato che conduce al soggiorno/cucina (33,50 m²), tramite un disimpegno (2,50 m²) si può accedere al bagno (8,00 m²), ad una prima camera da letto (15,80 m²) e ad una seconda camera da letto (9,45 m²).

Vi è poi la cantina di pertinenza nel piano interrato (8,00 m²), un posto auto scoperto (13,00 m²) e l'autorimessa posta al piano seminterrato (13,00 m²).

La struttura dell'edificio è costituita presumibilmente da mattoni e pietre locali, con elementi in cemento armato inseriti durante le ultime ristrutturazione, La copertura, condominiale, presenta delle gronde in legno e con ogni probabilità anche l'orditura primaria e secondaria del tetto è realizzata nel medesimo materiale.

Le facciate risultano intonacate, e la tinteggiatura di colore chiaro (rosa) si presenta in buono; non si riscontra la presenza di isolamento termico, il manto di copertura in tegole/coppi e lattoneria metallica.

Le finiture interne ed esterne e la relativa impiantistica risultano dal sopralluogo speditivo eseguito, di sufficiente qualità; si ritiene sia necessaria una manutenzione generale prima dell'utilizzo (controllo impianti, tinteggiature, disinfezione sanitari, manutenzione infissi, pulizie generali).

Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma non si conosce la condizione di degrado e l'eventuale presenza di malfunzionamenti; agli atti del Comune si sono potute reperire le dichiarazioni di conformità dell'epoca.

L'unità immobiliare si presentava in sufficiente stato di conservazione.

Livello di piano	Piano terra, rialzato rispetto dalla quota del cortile condominiale; piano interrato per la cantina; piano terra per il posto auto; piano seminterrato per l'autorimessa.
Ascensore:	Presente
Nr. servizi igienici	Nr. 1 - dotato di lavabo doppio, water e bidet, vasca - Vetustà del bagno > 10 anni.
Riscaldamento	Presente – termosifoni a parete, alimentato con caldaia posizionata all'interno dell'abitazione. Non si conosce lo stato di conservazione e la funzionalità.
Condizionamento estivo	Assente
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
Manutenzione del Fabbricato	Appartamento che si ritiene necessiti di manutenzione, seppur basica, in quanto dal sopralluogo effettuato in loco non si ritiene che lo stesso sia stato mantenuto doverosamente nel tempo.
Classe energetica	Si è reperito attestato di prestazione energetica con codice identificativo 17038-000080/15, da cui si desume una classe energetica – EP _H pari a 242,73 Kwh/m²a. – CLASSE G.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta possedere una sufficiente esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità minima.
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 bassa qualità, per la vetustà delle stesse.

Confini immobile (unità residenziale)

<i>NOTA: si invita il lettore a visionare l'estratto mappa e satellitare.</i>	nord: Cortile/giardino condominiale. est: Area verde, proprietà privata; sud: Strada pubblica; ovest: Strada pubblica.
---	---

Consistenza

Rilievo	Non si è effettuato rilievo architettonici, si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente.
Data sopralluogo con accesso	23.12.2024
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali.
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90.

Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

Tipologia immobiliare: Appartamento, Fg. 13, part. 75, subalterno 16

Superficie principale, residenziale :		m ²	88,12
Superficie secondarie, residenziale:			
Destinazione	Superficie	Ind. mercantile	
Direttamente comunicanti	0,00 mq.	0,50	m ² 0,00
Indirettamente comunicanti	8,30 mq.	0,25	m ² 2,70
Balconi, terrazze e simili	0,00 mq (totali)		
	0,00 mq.	0,30	m ² 0,00
	0,00 mq	0,10	m ² 0,00
Portico	0,00 mq.	0,30	m ² 0,00
Loggia	0,00 mq	0,30	m ² 0,00
Area scoperta di pertinenza	0,00 mq (totali)		
	0,00 mq.	0,10	m ² 0,00
	0,00 mq	0,02	m ² 0,00

Tipologia immobiliare: Posto auto scoperto, Fg. 13, part. 62, subalterno 6

Superficie principale:	13,00 mq	0,50	m ² 6,50
------------------------	----------	------	---------------------

Tipologia immobiliare: Autorimessa, Fg. 13, part. 62, subalterno 39

Superficie principale:	13,00 mq	0,50	m ² 6,50
------------------------	----------	------	---------------------

Superficie commerciale abitazione

m² 103,82

*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.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Il piccolo complesso residenziale, risulta edificato tra l'anno 1991 e 1996, come risulta dalla documentazione sottoposta dall'ufficio tecnico comunale.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Capriolo, lo stesso mi sottopose, per le unità immobiliari oggetto di stima, i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia prot.n. 5528 del 26.07.1994 – P.E. nr. 2028/91;
- Concessione edilizia prot.n. 7751 del 06.09.1996 – P.E. nr. 2789/96;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 05.06.1996 prot.n. 4957, a cui non sono seguite richieste di integrazione da parte dell'ufficio tecnico competente.

*NOTA

- I titoli abilitativi edilizi di cui sopra sono allegati alla presente perizia (cfr allegato 8);

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 in data 19.12.2013 (pubblicato sul B.U.R.L. il giorno 16.04.20214, Serie Avvisi e Concorsi n. 16).

L'immobile ricade nella zona "Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva - Art. 27, delle NTA", di cui si riporta estratto della tavola grafica:



ZONA NAF - nuclei di antica formazione

- | | |
|---|---|
| ☐ Convenzione Urbanistica | Non risultante dalla documentazione visionata |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| ☐ Vincoli urbanistici | Non si riscontra la presenza di vincoli paesaggistici ed ambientali, si ritiene che l'unico vincolo esistente, sia quello di pertinenzialità dell'autorimessa c.d. "Legge Tognoli". |
| ☐ Vincoli ambientali | No |
| ☐ Vincoli paesaggistici | No |

*NOTA

Si invita comunque l'acquirente a verificare la tavola dei vincoli, allegata al PGT vigente; potrebbe configurarsi come vincolo di pertinenzialità l'autorimessa collocata nel seminterrato o il posto auto scoperto (c.d. "Legge Tognoli").

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 sottoposta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Capriolo (Bs), ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **è conforme** a quanto autorizzato dai già menzionati titoli abilitativi edilizi, rispetto allo stato legittimato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

*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 acquirente o 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 e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.

3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/13	75	16	cat. A/2	3	4 vani	237,57 €
NCT/13	62	6	cat. C/6	1	15 mq	19,37 €
NCT/13	62	39	cat. C/6	3	14 mq	26,03 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile;
- planimetrie catastali.

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 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco, che le planimetrie catastali degli immobili **risultano conformi** allo stato di fatto dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Brescia **con situazione degli atti aggiornata a tutto il 25.11.2024** si è riscontrato che la quota di proprietà oggetto di valutazione (1/1), è pervenuta al Sig. [REDACTED], a seguito di compravendita, del 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRENO (BS) Repertorio n. 22119, nota presentata con Modello Unico n. 12412.1/2015 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/06/2015 (cfr. allegato 1).

Da ispezione ipotecaria lativamente ai beni immobili siti in Capriolo (Bs), oggetto della presente stima, non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, (cfr. allegato 3)

*NOTA

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 all'acquirente dopo la data del 25.11.2024.

Circa le servitù

Non si riscontrano diritti di servitù specifici all'interno dell'atto notarile visionato; 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.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso residenziale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola dell'arte di quanto eventualmente alterato.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazioni non risultano possedere titoli di occupazione validi, a favore di terzi.

4 Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.

Da ispezione ipotecaria relativamente ai beni immobili siti in Capriolo (Bs), oggetto della presente stima, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad esclusione di:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito dell'atto del giorno 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 22120; per la [REDACTED] n coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, comprensivi di note e titoli (cfr. allegato 3).

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un condominio, formalmente costituito e denominato "CONDOMINIO OCHI".

L'amministratore in carica ha comunicato che è in corso la rettifica della tabella millesimale, e che le spese di esercizio degli anni 2023/2024 sono pari ad € 930,17 e non risultano pagate; lo stesso vale per il preventivo di esercizio dell'anno 2024/2025, in corso di definizione, in quanto il condominio sta rifacendo la tabella millesimale, ed a mero titolo estimativo si considera un importo pari all'esercizio precedente di € 930,17.

Tali importi saranno a carico dell'acquirente, come disposto dall'art. 63 C.C..

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si ritiene vi sia l'eventuale rimozione e smaltimento dei mobili e suppellettili presenti nelle unità oggetto di stima.

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

Da ispezione ipotecaria [REDACTED] relativamente ai beni immobili siti in Brescia, oggetto della presente stima, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad esclusione di quanto riportato nel paragrafo precedente, in quanto risulta una Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito dell'atto del giorno 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 22120; per la durata [REDACTED] n coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, comprensivi di note e titoli (cfr. allegato 2).

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto già menzionato, lo scrivente invita i potenziali compratori a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo la data del 25.11.2024

6 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”**, nell'ambito di una procedura di liquidazione di eredità giacente.

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.”

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.
- Non sono stati eseguiti rilievi architettonici puntuali sui luoghi

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 all'interno riportati, 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 del compendio immobiliare oggetto di stima 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 unità residenziale posta su due livelli con autorimessa doppia, in zona a destinazione prettamente residenziale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

× MCA, mediante i seguenti comparabili:

- Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2024 – Comune di Capriolo, per le unità residenziali.

☐ 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

7 Determinazione del valore

Per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, per la zona del Comune di Capriolo (Bs), relativamente alle unità residenziali.

Da oltre 20 anni la Borsa Immobiliare di Brescia cura la pubblicazione semestrale del **Listino dei valori immobiliari di Brescia e provincia**, che esplicita il valore ufficiale al mq degli immobili di 177 comuni della provincia di Brescia.

In particolare, il Listino esprime i valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nei diversi comuni durante il semestre precedente. Essi vengono elaborati da un **Comitato di Listino** e sono suddivisi per tipologia di unità (abitazioni - spazi commerciali - capannoni - aree residenziali - aree produttive - aree agricole). I valori relativi alle costruzioni sono inoltre suddivisi in diverse classi qualitative (nuovo/ristrutturato - recente - agibile - da ristrutturare).

Il Listino dei valori immobiliari si è affermato nel tempo come **strumento di riferimento affidabile ed indispensabile per tutti gli operatori del settore**, ma anche come valido supporto a disposizione dei cittadini.

I dati, rilevati dai professionisti e agenti accreditati, elaborati e condivisi dal Comitato di Listino, offrono una fotografia in tempo reale della situazione del mercato. I valori sono una media indicativa di quelli praticati durante il semestre precedente sulla piazza di Brescia.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare.

Comparati i valori per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti alla zona del comune di Capriolo (Bs), con destinazione abitazioni, ottenendo quanto segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
-----------	--------------------	---------------	----------------

Abitazioni	Recente ¹	1.305,00 €/mq	1.650,00 €/mq
------------	----------------------	---------------	---------------

- considerate le caratteristiche specifiche del cespite come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca dell'edificio, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private, delle condizioni di vetustà apparente, si ritiene di assegnare il valore massimo, relativo alle unità residenziali e assimilabili di **€/mq 1.305,00**

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto, per la piena proprietà, senza le detrazioni del caso, possa essere:

Superficie commerciale 103,82 mq × 1.305,00 €/mq = 135.485,10 ≈ **135.500,00 euro**
(centotrentacinquemilacinquecento,00)

8 Riepilogo dei valori di stima

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'

€ 135.500,00 euro (centotrentacinquemilacinquecento,00)

Al valore sopra ottenuto, va detratto l'importo economico relativo alle spese condominiali, per l'esercizio 2023/2024 e 2024/2025 per l'importo totale quantificato ai fini estimativi di € 1.860,34 ottenendo in conclusione il valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di valutazione pari a € 133.639,66 ≈ **133.600,00 (centotretatremilaseicento,00).**

Precisazione

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

Non sono compresi i beni mobili ed eventuali spese di smaltimento e ripristino (se necessario), che rimarranno a carico dell'acquirente.

9 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

¹ immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min 2004) anni.; trattasti di vetustà apparente.

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.
- E' 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: 24 giugno 2025

10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di provenienza al Sig. [REDACTED] a seguito di compravendita, del 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRENO (BS) Repertorio n. 22119, nota presentata con Modello Unico n. 12412.1/2015 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/06/2015;

2. Atto di mutuo del Sig. Agosti [REDACTED], inerente alle unità immobiliari di cui alla presente relazione del giorno 27.05.2015, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 22120; per la
3. Estratti delle ispezioni ipotecarie, concernenti nell'elenco sintetico delle formalità e rispettivi atti;
4. Visure catastali storiche;
5. Planimetrie catastali depositate al portale telematico;
6. Documentazione fotografica;
7. Visura nr. 98340 del 09.01.2025 relativa ai valori del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti alla zona del comune di Brescia, area Chiesanuova, con destinazione abitazioni;
8. Titoli abilitativi edilizi visionati e pratica di agibilità;
9. Attestato di prestazione energetica, reperito mediante visura su portale CENED.