

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 226/2022

Riunita alla procedura Esecutiva n. /

Giudice delegato:

dr. Gianluigi Canali

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Dr. *Omissis*
Pec: *Omissis*
Studio in *Omissis*
Via *Omissis*
Tel + 39 *Omissis*

Esecutato:

Omissis, nato a *Omissis*,
C.F. *Omissis*
residente *Omissis*

Esperto incaricato

Ing. Gianpietro ZICCHETTI

Studio in via Abate Cremonesini n. 22 – Pontevecchio (BS)
C.f. ZCC GPT 74M20 E884K P.Iva 02381460985
Tel - Cell. 338 2841417 - Fax 030 2072930
Mail: ing.zicchetti@gmail.com
Pec: gianpietro.zicchetti@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n° 3780

Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATE

Nomina dell'esperto: **02/08/2022**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **02/09/2022**

Termine per la consegna del rapporto di valutazione: **14/12/2022**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **13/01/2023**



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 (Unico)

Descrizione sintetica **unità immobiliare indipendente distribuita su due livelli fuori terra ed uno interrato.**

Ubicazione *Omissis*

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urbana NCT foglio 17 part. 83 sub. 5 (A/2) RC. Euro 532,98

Sez. Urbana NCT foglio 17 part. 83 sub. 4 (C/2) RC. Euro 182,62

Quota di proprietà **1/1 proprietà** *Omissis*

Diritto di proprietà **Piena Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **Negativa**

Più probabile valore in libero mercato **€ 313.000,00 (trecentotredicimila/00 euro)**

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 266.000,00 (duecentosessantaseimila/00 euro)**



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di abitazione unifamiliare posta in zona a destinazione produttiva appena fuori dal centro abitato del comune di *Omissis*, sulla strada provinciale che conduce verso Brescia. A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è MINIMA, in quanto si tratta di un grande vecchio immobile che necessita di manutenzione e che si trova di fronte ad una stazione di servizio a lato di una strada molto trafficata, con un'area esterna solo parzialmente ad uso esclusivo.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 13

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 15

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

INDICE

1	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2	Inquadramento dell'immobile	6
3	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4	Audit documentale e Due Diligence	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale.....	14
4.3	Verifica della titolarità.....	16
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	18
7	Analisi estimativa	19
8	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9	Dichiarazione di rispondenza	22
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23
11	Bibliografia.....	23

1 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 05/09/2022 contattava lo studio del notaio *Omissis* per avere copia dell'atto di donazione e compravendita dell'immobile da parte dell'esecutato, che viene allegato alla presente nell'Allegato D.
- 15/09/2022 ha inviato, tramite posta elettronica, richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di *Omissis*, per visionare la documentazione presente negli archivi comunali riguardante i beni staggiati;
- 21/09/2022 ha effettuato l'Accesso agli Atti presso l'Ufficio competente del Comune di *Omissis*. In archivio si è rinvenuta la pratica relativa alla costruzione del fabbricato. Tale pratica è allegata alla presente sotto la lettera C;
- 28/10/2022 ha effettuato un primo sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione insieme all'incaricato del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Brescia ed all'esecutato.
- 31/10/2022 ha effettuato, tramite pec, richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza in essere di contratti di locazione o comodato, riguardanti le unità oggetto di indagine. Non risultano contratti di locazione o comodato in corso di validità, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate allegata alla presente alla lettera D.
- 11/11/2022 ha effettuato un secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare in presenza dell'esecutato al fine di eseguire i necessari rilievi alla verifica della conformità urbanistica e catastale del fabbricato. Le fotografie scattate durante il sopralluogo vengono allegate alla presente relazione nell'apposito Allegato B.
- 18/11/2022 si è incontrato col tecnico comunale per un confronto sulla sanabilità dell'immobile e sui suoi relativi costi.

2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune *Omissis*
- Via *Omissis*
- Civico *Omissis*



Zona

- Urbana **periferica**

Mappa geografica



Omissis

vista satellitare della zona



Destinazione urbanistica dell'immobile

L'unità oggetto di esecuzione, composta da un'abitazione unifamiliare isolata, ha destinazione residenziale ed è inserita nel vigente PGT in area D1, zona produttiva consolidata e di completamento, governata dall'art. 28.1 delle Norme Tecniche.



Tipologia immobiliare



Edificio unifamiliare indipendente, distribuito su tre livelli, due fuori terra a destinazione residenziale ed uno

interrato destinato a magazzino. L'accesso all'immobile avviene passando dalla via *Omissis* ad una strada comune all'area produttiva circostante, su cui si affaccia l'ingresso pedonale. Non presente l'ingresso carraio. L'attuale configurazione del fabbricato risale alla sua costruzione con pratica edilizia del 1963.

Tipologia edilizia del fabbricato/unità immobiliare

Edificio unifamiliare indipendente con accesso dall'area comune al comparto produttivo in cui è inserito.

Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
• Struttura in elevazione	murature entroterra in cemento armato, murature fuori terra in laterizio
• Solai	in laterocemento
• Copertura	scandole in asfalto
• Murature perimetrali	muratura in laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	non presenti
• Divisori tra unità	muratura di laterizio
• Infissi esterni	doppi: in legno con vetro singolo all'interno ed in alluminio all'esterno
• Infissi interni	in legno
• Pavimenti e rivestimenti	pavimenti in marmette di graniglia, rivestimenti in monocottura
• Impianto di riscaldamento	autonomo
• Impianto sanitario	autonomo
• Impianto gas	autonomo
• Impianto elettrico	autonomo
• Impianto di climatizzazione	non presente
• Altri impianti	ascensore non presente
• Allaccio fognatura	presente
• Fonti rinnovabili	non presenti
• Finiture esterne	intonaco tinteggiato
• N. totale piani	2 fuori terra + 1 interrato
• Altro	//

Dimensione

L'unità oggetto di stima è di grandi dimensioni.

3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di villa singola posta all'ingresso del comune di *Omissis* in una piccola zona produttiva caratterizzata da un distributore di benzina posto proprio di fronte all'ingresso principale dell'abitazione. La strada su cui si trova l'edificio è la provinciale che porta a Brescia ed è una via ad elevato traffico da cui facilmente si raggiunge il centro del paese in cui si trovano concentrati i principali servizi.

Il fabbricato è distribuito su tre livelli, uno interrato e due fuori terra. Il piano interrato catastalmente è indicato come magazzino, mentre in realtà è suddiviso in tre locali, una taverna, una cantina ed un grande locale di sgombero in cui si trova un lavatoio in cemento. I piani fuori terra sono quelli a destinazione residenziale, con la zona giorno al piano terra, costituita da ampio ingresso, sala, cucina, bagno e soggiorno, e la zona notte al piano primo, costituita da un corridoio, quattro grandi camere da letto, un bagno ed un locale presumibilmente destinato a lavanderia vista la presenza di un lavello. Completano l'immobile un grande vano scala interno che collega i tre livelli, un balcone/ballatoio al piano terra che gira lungo i lati sud ovest del fabbricato e due balconi al piano primo. Si sottolinea che il grande soggiorno originario dell'abitazione è attualmente suddiviso in più locali tramite pareti in cartongesso, comunque rimovibili.

L'unità ai piani fuori terra presenta buone finiture ma datate: pavimenti in graniglia d marmo, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice ed ulteriori serramenti in alluminio sul lato esterno, portoncino di ingresso in legno, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Il piano interrato presenta finiture al civile, con pavimenti in gres, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni in legno in taverna ed in metallo negli altri locali, impianto elettrico sottotraccia. La taverna inoltre è riscaldata vista la presenza di caloriferi. Si sottolinea che l'altezza rilevata dei locali interrati è di 2 metri, non sufficiente per considerarli agibili secondo il regolamento locale di igiene.

L'unità è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche: gli impianti elettrico, di riscaldamento e del gas sono autonomi, così come quello idrico sanitario. Non si è reperito alcuna certificazione di conformità degli impianti, vista la vetustà della pratica edilizia di costruzione del fabbricato.

Di pertinenza del fabbricato sono il vano scala interno e la corte esterna individuati catastalmente alla sezione urbana NCT, foglio 17, mappale 83 subalterno 3.

Lo stato manutentivo del fabbricato è minimo internamente, e nullo esternamente. Durante il sopralluogo si è potuto constatare il normale degrado interno di un'abitazione non utilizzata e non riscaldata, come il distacco di parte della tinteggiatura sul soffitto del piano primo e segni di muffa lungo gli spigoli dei locali. Esternamente l'abbandono risulta molto più evidente, con varie scandole di coperture spostate o cadute, con conseguente infiltrazione d'acqua che ha rovinato una parte della gronda in cemento, evidenti segni di degrado nei balconi con distacco anche del pavimento, probabilmente per fenomeni di infiltrazione, distacco dello zoccolo di rivestimento, mancanza dei discendenti, ringhiera del ballatoio rotta ed abbandonata sullo stesso, vetro di una finestra rotto e non rimosso, caldaia murale esterna manomessa ed inutilizzabile. Inoltre la porzione di giardino di proprietà è incolta con il verde che ha coperto completamente la zona pavimentata esterna ed i rampicanti che hanno invaso il vano contatori e parte della facciata nord.

Nota sulle aree esterne

Il fabbricato è circondato su tre lati da un'area che solo in parte è di sua esclusiva proprietà. Il giardino posto ad ovest-nord ovest è di proprietà esclusiva dell'immobile, mentre la restante parte è di un'altra proprietà. Questa porzione di area non è fisicamente separata da quella in uso al fabbricato staggitto e resta quindi liberamente accessibile dalla casa. Anzi l'abitazione presenta sul lato est una porta con quattro scalini esterni che accedono alla suddetta area confinante, che all'atto del sopralluogo si presentava come una discarica di qualche impresa edile. Inoltre sul lato nord è presente una scala a fianco dell'immobile che porta all'ingresso esterno del piano interrato, scala che però ricade ancora sull'area confinante. Tale promiscuità è dovuta al fatto che inizialmente la proprietà era unica e poi è stata suddivisa non tenendo conto di queste problematiche. Si presuppone comunque che il fabbricato in esame abbia un qualche diritto di passaggio sulla proprietà confinante, vista la presenza di più ingressi sulla stessa e visto che nelle vecchie planimetrie l'area era tutta una.

Altra criticità, riscontrata analizzando i documenti progettuali e durante il sopralluogo, è il ballatoio posto al piano terra lato sud che sporge dal fabbricato di 2,5 metri sopra un mappale diverso da quello di proprietà della casa, e che anzi, insieme alla cinta che lo delimita è parte del subalterno 12 del mappale 147, bene non censibile comune a vari mappali ma non a quello del fabbricato staggitto. Riassumendo quindi risulta che la cinta ed il ballatoio del piano terra lato sud sono beni non censibili comuni ad altre proprietà ma non a quella oggetto della presente perizia. Ma se il ballatoio è descritto nell'atto di compravendita e nelle planimetrie catastali, confermando quindi la sua esclusiva appartenenza all'immobile staggitto, la cinta non compare in nessun documento e quindi non è possibile attribuirlo all'immobile staggitto nonostante lo delimiti e contenga il cancello pedonale, ma come per l'area succitata si può ipotizzare un diritto di passaggio.

Identificazione catastale

Comune censuario di *Omissis* (BS)

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo sez. urbana NCT, foglio 17 Particella 83 subalterno 5 destinazione A/2

Identificativo sez. urbana NCT, foglio 17 Particella 83 subalterno 4 destinazione C/2

Confini

La proprietà esaminata confina ad est e parzialmente anche a nord con un'area urbana di altra proprietà, a sud con l'area comune al comparto produttivo, ad ovest e parzialmente a nord con una corte di proprietà esclusiva, a sua volta confinante con la via *Omissis* sul lato ovest. Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto di mappa ed alle fotografie di cui agli Allegati.

Consistenza

Il sopralluogo è stato effettuato sia all'esterno che all'interno dell'unità oggetto di pignoramento, in data 28/09/2022 e 11/11/2022. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e dalle planimetrie catastali.

Criterio di misurazione

È stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà*Superficie Principale*

Piano terra m² 174,00

Piano primo m² 174,00

Superficie Secondaria

magazzino piano interrato m² 174,00

balcone m² 21,00

ballatoio piano terra m² 40,00

giardino m² 52,00

Indice Mercantile

25% (1)

30% (2)

15% (3)

10% (4)

Superficie commerciale

m² **409,00**

Specifica indici mercantili assunti

In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) locali ripostiglio, seminterrati non abitabili;
- (2) balconi con vista
- (3) spazi esclusivi di circolazione esterna verticale ed orizzontali
- (4) giardini di case indipendenti con peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitata
(in questo caso $174 \times 0,3 = 52$)

Caratteristiche qualitative

Gli unici lavori concessi per l'unità staggita risultano quelli relativi alla sua costruzione autorizzati nel 1963. Successivamente a questa data l'unità immobiliare non risulta essere stata interessata da ulteriori interventi manutentivi significativi.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello del piano abitazione posta al piano terra e primo, magazzino posto al piano interrato.
- Ascensore assente
- servizi igienici
 - uno al piano terra dotato di: wc, lavabo e doccia
 - uno al piano primo dotato di: wc, bidet, lavabo e doccia e boiler per l'acqua calda sanitaria.

- uno al piano primo (lavanderia) dotato di lavabo e attacco lavatrice.
vetustà dei servizi igienici 40 anni

Impianti in dotazione

- | | |
|-------------------------|--|
| • Riscaldamento | presente ed autonomo, costituito da caldaia murale e radiatori. Vetustà dell'impianto 40 anni. |
| • Condizionamento | assente |
| • Solare Termico | assente |
| • Elettrico | presente, vetustà 40 anni |
| • Idraulico | presente, vetustà 40 anni |
| • Antifurto | assente |
| • Pannelli fotovoltaici | assente |
| • Impianto geotermico | assente |
| • Domotica | assente |

Manutenzione del fabbricato

- Minima

Manutenzione unità immobiliare staggita

- Minima per l'unità immobiliare staggita

Classe Energetica

- L'unità immobiliare staggita risulta in classe G, come da Attestato di Prestazione Energetica n. *Omissis*, allegato all'atto di donazione e compravendita riportato alla lettera D.

Inquinamento

- | | |
|--------------------|---------|
| • Atmosferico | assente |
| • Acustico | assente |
| • Elettromagnetico | assente |
| • Ambientale | assente |

Esposizione prevalente dell'immobile

- Media

Luminosità dell'immobile

- Media

Panoramicità dell'immobile

- Minima

Funzionalità dell'immobile

- Media

Finiture dell'immobile

- Media

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Il fabbricato è stato costruito nel 1963 come da documentazione agli atti. Negli anni successivi non risultano ulteriori interventi sull'unità immobiliare.

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica Edilizia n. 266 del 16/09/1963, per costruzione di nuova casa di abitazione.
 - Certificato di abitabilità del 15/12/1964.
-
- Indicare la documentazione visionata
È stata visionata la pratica edilizia e gli elaborati grafici allegati confrontandoli con l'esistente.
 - Fonte documentazione visionata
La documentazione è stata visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
 - Data verifica urbanistica
La verifica è stata effettuata il 21/09/2022.

Situazione urbanistica

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Strumento urbanistico | vigente |
| • Convenzione Urbanistica | no |
| • Cessioni diritti edificatori | no |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|-------------------------|----|
| • Vincoli urbanistici | no |
| • Vincoli ambientali | no |
| • Vincoli paesaggistici | no |

Altro

Nell'atto di donazione e compravendita dell'unità staggita sono riportati erroneamente gli estremi della pratica edilizia riguardante la costruzione di un altro immobile presente nel comparto produttivo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Gianpietro ZICCHETTI, iscritto All'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3780, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di *Omissis* (BS) ed in base a quanto potuto rilevare in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☒ la NON PERFETTA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: *non risulta una corrispondenza tra quanto riportato nelle tavole di progetto e quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo. Nel progetto originario il fabbricato non presenta il piano interrato e prevede un locale autorimessa a livello del piano campagna che invece non è stato realizzato. Molte finestre e porte finestre hanno forma e dimensione diversa da quella in progetto, con difformità dei prospetti, e al piano terra sono presenti alcuni divisori in cartongesso di recente realizzazione non previsti. Il piano interrato inoltre, catastalmente indicato come un unico locale destinato a magazzino, è invece suddiviso in tre locali a destinazione residenziale: una cantina, una taverna e un locale di sgombero dotato anche di lavatoio in cemento.*

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- ☐ No, perché
- ☐ Sì, per l'unità staggita è possibile presentare una pratica in sanatoria, in quanto è possibile dimostrare che il piano interrato è antecedente al 1967, come da planimetrie storiche allegate alla presente alla lettera D, e le altre difformità non comportano una variazione dei parametri urbanistici. I costi della sanatoria, compresa l'oblazione ed il costo di costruzione per la superficie non residenziale in più del piano interrato (anche se non agibile da un punto di vista del regolamento d'igiene), sono quantificabili in € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

Note

Nella regolarità urbanistica non si è considerato la situazione della cinta esterna lato sud in quanto come su riportato non risulta di esclusiva proprietà all'immobile staggito.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al foglio 17, Sezione Urbana NCT:

particella 83 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita € 532,98

particella 83 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 136 mq, rendita € 182,62

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni;
- Planimetria abitazione;
- Planimetria magazzino;
- Visura storica abitazione;
- Visura storica magazzino;
- Elaborato planimetrico mappale 147 confinante con l'unità staggita;
- Elenco subalterni mappale 147 confinante con l'unità staggita;
- Visura mappale 147 subalterno 12 confinante con l'unità staggita.

Data verifica catastale ed ipotecarie:

La verifica è stata effettuata il 05/09/2022, 11/11/2022 e 15/11/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Gianpietro ZICCHETTI, iscritto All'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3780, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
durante il sopralluogo si è riscontrato una diversa distribuzione interna dei vani al piano terra e al piano interrato. Inoltre l'altezza rilevata del piano interrato è di 2 metri e non 2,85 metri come riportato nella scheda catastale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

- aggiornamento catastale: € 500,00 (euro cinquecento/00)

Note

Nulla

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*



Titolo di provenienza

- Tipo di Atto donazione e compravendita
- Notaio *Omissis*
- Data atto *Omissis*
- Repertorio *Omissis*
- Raccolta *Omissis*
- Estremi Trascrizione *Omissis*



Passaggio dei beni al sig *Omissis* per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto successione
- Notaio
- Data atto *Omissis*
- Repertorio -
- registrazione *Omissis*
- Estremi Trascrizione *Omissis*



Passaggio dei beni alla sig.ra *Omissis* per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, ai sig.ri *Omissis* per la quota di 2/18 ciascuno di piena proprietà, per successione in morte del sig. *Omissis*.

Quota di proprietà

Immobile identificato in mappa al foglio 17, Sezione Urbana NCT, particella 83 subalterno 5 e particella 83 subalterno 4: proprietà *Omissis* per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Usufrutto

no

Nuda proprietà

no



Condizioni limitanti

Sulle particelle oggetto di esecuzione immobiliare non sono inoltre esistenti:

- Vincoli
- Oneri



- Pesi, gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ libero
- ☐ occupato



All'atto del sopralluogo l'immobile risulta disabitato ed utilizzato come deposito dall'esecutato. Non risultano atti di affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, come da riscontro rilasciato dall'Agenzia stessa ed allegato alla presente alla lettera D.



5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

Dalla Dichiarazione e Certificazione del notaio dr. ANDREA GALLERI datata 16/06/2022, si evince che sulle particelle staggite gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* di formalità a favore di *Omissis*, con sede in *Omissis* (BS), per un importo complessivo di € 345.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis*, con sede a Milano.

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 di 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 e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'indagine esperita in loco con la visita dell'immobile internamente ed esternamente e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

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.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione MCA.

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- annunci immobiliari;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 17, Sezione Urbana NCT:

- particella 83 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita € 532,98
- particella 83 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 136 mq, rendita € 182,62

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **313.000,00** diconsi Euro trecentotredicimila/00

- Sup. commerciale	mq 409,00 x 800,00 €/mq =	€ 327.200,00
- Costi per sanatoria edilizia		€ -14.000,00
- Costi per variazione catastale		€ -500,00
- spese condominiali		€ 0,00

Totale	€ 312.700,00
--------	--------------

(arrotondato a € **313.000,00**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **266.000,00** diconsi Euro duecentosessantaseimila/00 (ottenuto applicando una riduzione del 15% al valore stimato di mercato del bene ed arrotondando per difetto).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni ed i costi da sostenere per sanare le difformità riscontrate.

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. GIANPIETRO ZICCHETTI

Iscritto all'Ordine:

INGEGNERI della Provincia di BRESCIA al n. 3780

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

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, per quanto possibile, la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 10/12/2022


Timbro e firma



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di estratto mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure.
- B. Elaborati fotografici interni ed esterni.
- C. Documentazione urbanistica completa di copia tavole e titoli autorizzativi, estratti PGT.
- D. Atto di acquisto dell'immobile, Risposta Agenzia delle Entrate sull'inesistenza di affitti o comodati, planimetrie storiche dell'immobile

11 Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.