



TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Numero di ruolo 235/2023 es. im.



Giudice Istruttore: **Dott. Gianluigi Canali – G.O.P. Dott. Marco Marullo**

Anagrafica



Creditore Procedente:

Omissis

Rappresentato dall'Avv. Omissis

Esecutato:

Omissis



Esperto Incaricato:

Ing. Ind. Iunior André Petitpierre

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°. B14

Con studio in Borgosatollo (BS), Via G. Bruno 9

Tel 0302701325 e-mail andre@petitpierre.me pec andre.petitpierre@ingpec.eu

P.IVA: 02425980980 C. F. PTTNDR71R23B157B



Timbro e firma





Date

Nomina dell'esperto	04/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20/07/2023
Data di consegna del rapporto di valutazione	30/11/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/12/2023



Identificazione dei lotti



LOTTO 1 UNICO

Descrizione sintetica:

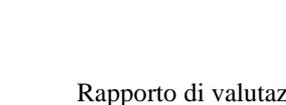
Trattasi di un appartamento (unità A), situato al primo piano, e di una unità adibita ad ufficio e camere da letto (unità B) situata al secondo ed ultimo piano di un edificio di medie dimensioni in via Petrarca 11 nel comune di Borgosatollo edificato negli anni '70 e composto da sole 3 unità.

L'edificio si trova a circa 600 metri dal centro del paese, sul limitare della zona edificata, ed è inserito in un contesto residenziale composto da condomini di massimo 3 piani e villette con giardino, a circa 4 chilometri vi è l'accesso alla tangenziale cittadina ed al casello dell'Autostrada A4 e dell'Autostrada A 21

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che per le parti di uso comune (corte comune/giardino in condivisione).

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite un cancello carraio automatizzato ma ora funzionante solo manualmente e tramite cancello pedonale, successivamente per mezzo di una rampa scalinata si arriva ad un terrazzino coperto dove si trova la porta di accesso alle unità A e B.

L'unità A è strutturata come segue: vi è un ampio soggiorno con sala da pranzo, cucina separata, due camere da letto con





bagno e piccolo disbrigo, completano la proprietà una cantina nell'interrato collegata tramite la scala interna comune e un grande ripostiglio posizionato sotto la scala esterna; per mezzo della scala interna che si raggiunge dal soggiorno si accede al piano secondo soffitta dove si trova l'unità B così strutturata: una stanza adibita ad uso ufficio, un ripostiglio, un bagno, un disbrigo, un terrazzino e due stanze adibite a camere da letto.

Completano entrambe le unità una area esclusiva di pertinenza ciascuna, utilizzata come posto auto esclusivo posizionato all'aperto al piano terra.



Ubicazione:

Via Petrarca 11, Borgosatollo (BS)

Identificativi Catastali:

Unità A: Appartamento, Catasto Edilizio Urbano Sezione NCT Foglio 6 Particella 419 Sub 7 – area urbana
Catasto Edilizio Urbano Sezione NCT Foglio 6 Particella 419 Sub 3

Unità B: Ufficio, Catasto Edilizio Urbano Sezione NCT Foglio 6 Particella 419 Sub 10 – area urbana
Catasto Edilizio Urbano Sezione NCT Foglio 6 Particella 419 Sub 4

Quota di proprietà:

Unità A piena proprietà per ½ di Omissis e per ½ di Omissis

Unità B piena proprietà Omissis

Diritto di proprietà:

Unità A Rogito Notarile 18 Maggio 2004 atto tra vivi – compravendita





Unità B Rogito Notarile 4 Agosto 2010 atto tra vivi –
compravendita



Divisibilità dell'immobile:

Le due unità per come sono strutturate e per la disposizione interna non possono essere agevolmente divise, inoltre hanno impianti in comune. La divisione in due lotti comporterebbe una considerevole riduzione del valore complessivo in quanto per poter accedere all'unità B che si trova al piano secondo è necessario prima accedere, a seguito di formale ed esistente servitù di passaggio, all'unità A ed attraversare il relativo soggiorno e quindi utilizzare la scala comune interna, La realizzazione di una scala esterna esclusiva dell'unità B comporterebbe ingenti costi ed inoltre sarebbe posizionata sul terreno comune alle tre unità dell'immobile.



Più probabile valore in libero mercato: € 116.296,50

Più probabile valore di mercato in Condizioni di vendita

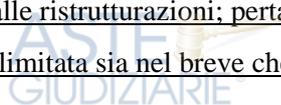
forzata (valore base d'asta): € 98.852,02



“Giudizio” sintetico sulla

Commerciabilità dell'Immobile:

Si rileva che alla data della stima la situazione del mercato immobiliare risente del repentino aumento dei tassi di interesse sui mutui che ha causato un rallentamento significativo delle vendite, inoltre l'appetibilità degli immobili usati è ridotta per il venire meno delle agevolazioni finanziarie legate alle ristrutturazioni; pertanto la commerciabilità è limitata sia nel breve che nel lungo periodo.





Audit documentale e Due Diligence



Conformità edilizia	NO vedi pag. 27
Conformità catastale	No vedi pag. 29
Conformità titolarità	SI



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente



Immobile occupato	SI vedi pag. 32
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI vedi pag. 36
Vincoli Urbanistici, Ambientali, Paesaggistici	SI vedi pag.36



Limitazioni

Assunzioni limitative	NO
Condizioni limitative	NO



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



Unità A

- Ipoteca volontaria iscritta in data 28/05/2004 ai numeri 27186 Registro Generale e 6241 Registro particolare a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB Spa ed a carico dei sigg. Omissis per la



complessiva somma di € 240.000,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto (foglio 6 particella 419 sub 3 e 7), ed è a garanzia del mutuo di € 120.000,00 concesso con atto del notaio Mario Fernandes in data 18/05/2004 N repertorio 22831 e N raccolta 4657

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 23823 registro particolare n. 16658 del 31/05/2023 a favore della Omissis contro il Sig. Omissis per la quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà per la complessiva somma di € 23.449,15 oltre interessi maturandi e spese. Tale pignoramento colpisce la piena proprietà di $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 6 particella 419 sub 3 e 7).

Unità B

- Ipoteca volontaria iscritta in data 09/08/2010 ai numeri 34850 Registro Generale e 9092 Registro particolare a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB Spa ed a carico del Sig. Omissis per la complessiva somma di € 340.000,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto (foglio 6 particella 419 sub 4 e 10), ed è a garanzia del mutuo di € 170.000,00 concesso con atto del notaio Mario Fernandes in data 04/08/2010 N repertorio 34876 e N raccolta 11432
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 23823 registro particolare n. 16658 del 31/05/2023 a favore della Omissis contro il Sig. Omissis per la quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà per la complessiva somma di € 23.449,15 oltre interessi maturandi e spese. Tale pignoramento colpisce la piena proprietà di $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 6 particella 419 sub 4 e 10).



Indice

1. Fasi-accertamenti e date delle indagini	8
2. Inquadramento dell'immobile	12
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	16
4. Audit documentale e Due Diligence	27
4.1 Legittimità edilizia - urbanistica	27
4.2 Rispondenza catastale	29
4.3 Verifica della titolarità	32
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	36
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	37
7. Analisi estimativa	38
8. Riepilogo dei valori di stima	43
9. Dichiarazione di rispondenza	44
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	45





LOTTO N°1 UNICO Via Francesco Petrarca, 11 – BORGOSATOLLO (BS)

Appartamento ed Ufficio

1. Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Premessa:



L'Ill.mo Dr. Marco Marullo nominava il 4 Luglio 2023 il sottoscritto Petitpierre Ing. André, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al Numero B 14, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:



A. **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.**

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).
3. Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.



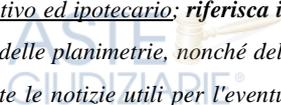
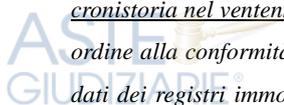
B. **Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.



Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.78, conv. In 30 Luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non



vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis, si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo — se possibile — dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione — acquisendone copia — e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

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

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3 Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già

deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In ogni caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta agli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. Con mod. in L 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDUsi distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile..

5. Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F. Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli art. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G. Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro I, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

- eventuale stato di occupazione per la locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.

- stato di conservazione dell'immobile.

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita all patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3 Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda alla valutazione dell'intero ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173- bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015. L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove per altro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione si è seguito il seguente iter:

Accertamento catastale (20/07/2023)

Ispezione ipotecaria (28/11/2023)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno ed interno e rilievo misure (12/09/2023 – 24/11/2023)

Richiesta accesso agli atti Ufficio Urbanistica ed Edilizia – Comune di Brescia e visione degli atti (20/07/2023 – 28/08/2023 – 22/11/2023)



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia



Brescia



Comune

Borgosatollo

Via

Via Francesco Petrarca

Civico

N°. 11

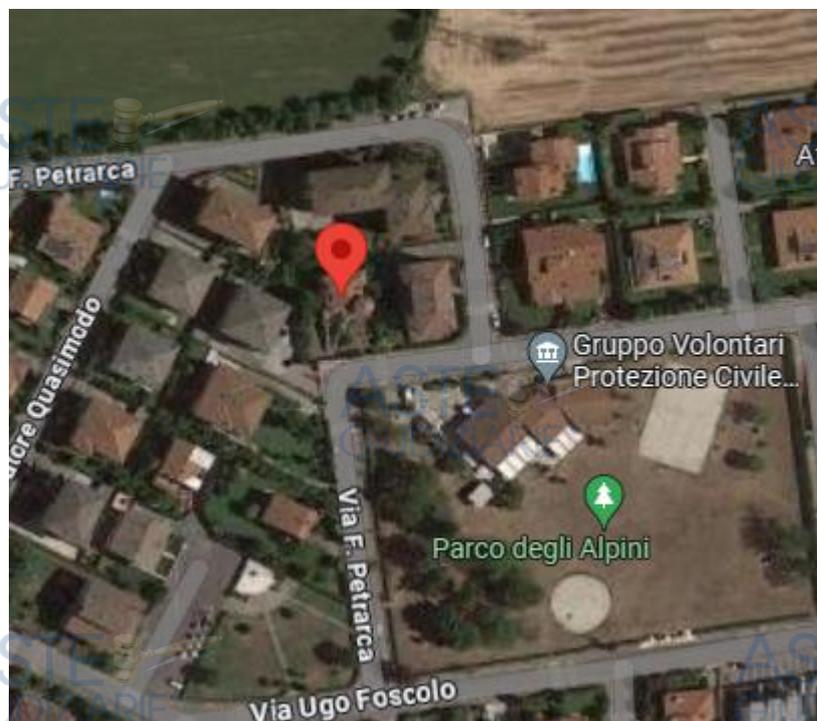


Zona

Urbana

Semicentrale

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile:



Residenziale

Tipologia Immobiliare:



Fabbricato Usato in Condominio



Tipologia edilizia del fabbricato:

Edificio ad uso abitazioni



Tipologia edilizia unità immobiliari:

**Unità A Abitazione ed area urbana
Unità B vani Accessori ed area urbana**



Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione



Muri in getto e travi in C.A.



Solai

Orizzontamenti costituiti da solette in laterizio misto a cemento armato

Copertura

Tetto a falde inclinate, costituito da solette in latero-cemento armato a formazione delle falde con puntoni colmi e cantonali in c.a.



Murature perimetrali

Muti in laterizio (mattoni) lungo il perimetro ed in getto di calcestruzzo semplice per la parte al piano terra

Scala Interna



Struttura verticale muri in getto e profilati in acciaio, quella orizzontale soletta in c.a e profilati in acciaio, pedate in marmo travertino.



Coibentazioni/isolamenti

Non presenti

Divisori tra unità

Muratura in laterizio



Infissi esterni

In legno con vetro camera, con ante in legno



Infissi interni

Legno tamburato cieco, in alluminio la porta della cantina, blindata quella di accesso





Pavimenti e rivestimenti:

Al secondo piano pavimenti in parquet a listelli, nel bagno ceramica con rivestimento, al primo piano ceramica in cucina, bagno e zona giorno, parquet a listelli nella zona notte. In cantina battuto di cemento.

Impianto idraulico



Presente, funzionante e comune alle due unità



Impianto riscaldamento:

Caldaia a gas esterna comune alle due unità, radiatori in alluminio.

Impianto sanitario:

Autonomo con la caldaia a gas

Impianto elettrico

Presente, funzionante

Impianto climatizzazione

Assente

Altri impianti

Assenti

Fonti rinnovabili

Assenti

Classe energetica



Non desumibile



Finiture esterne

Immobile intonacato e tinteggiato con finiture in mattoni a vista .

N. totale piani

Piani totali 4, di cui 1 interrato e 3 fuori terra, l'unità A è situata al primo piano, l'unità B è situata al secondo piano



Dimensione:

Media





3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

UNITA' A

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il bene oggetto di stima è sito a Borgosatollo (BS) in Via Francesco Petrarca 11, in un edificio disposto su 3 piani fuori terra ed un piano interrato, di forma rettangolare con una particolare torretta a pianta circolare che si sviluppa lungo tutta l'altezza dello stabile, completa il tutto un'ampia corte comune in parte a giardino, il confine della proprietà fronte strada è costituito da muro in pietre a vista, mentre sugli altri lati vi è una recinzione.

L'edificio, realizzato tra il 1969 ed il 1974, si trova in una via poco trafficata in fronte ad un parco comunale, sul limitare dell'abitato del paese e dista circa 600 metri dal centro storico del paese di Borgosatollo in un quartiere prevalentemente residenziale.

A circa 4 chilometri vi è l'accesso alla tangenziale sud di Brescia ed ai caselli dell'autostrada A4 ed A21, ad un paio di chilometri si trova l'accesso alla superstrada denominata Corda Molle che collega a Montichiari ed alla autostrada Brebemi.

I servizi come supermercato, banca, negozi e scuole si trovano nel raggio di 700 metri circa.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che per le parti di uso comune (ampio giardino in condivisione).

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite un cancello carraio automatizzato ma ora funzionante solo manualmente e tramite cancello pedonale, successivamente per mezzo di gradoni con salisse e mattoni pieni si arriva ad un terrazzino coperto dove si trova la porta di accesso alla unità A e per mezzo della servitù di passaggio anche alla unità B.

L'abitazione è esposta sui 4 lati, come riscontrabile dalla planimetria catastale allegata l'unità immobiliare è costituita da un ampio soggiorno con sala da pranzo in cui è presente anche una canna fumaria per l'installazione di un camino, nella torretta si trova una ampia cucina, separata da una porta in legno vetro vi è la zona notte con un disbrigo, il bagno finestrato e due ampie camere da letto, per mezzo di una porta dal soggiorno si accede alla scala comune che porta al piano interrato in cui si trova la cantina.

Nello scendere in cantina passando al piano terra si nota la presenza di una porta che, stante la disposizione catastale, potrebbe dare accesso all'appartamento sub 11, non oggetto della presente valutazione, a detta dell'attuale proprietario tale porta è inutilizzata.

Esternamente all'edificio di proprietà esclusiva sono la scalinata che porta ad un terrazzino coperto da cui si accede allo stabile, e sotto alla scalinata si trova un ampio ripostiglio in cui vi sono la caldaia ed



il quadro elettrico, in detto spazio sono posizionati anche il quadro elettrico e la caldaia dell'appartamento del piano terra.

Infine al piano terra direttamente collegato all'ingresso carraio si trova area urbana destinata a parcheggio auto esclusivo in pavè (sub 3).

L'appartamento esposto su tutti e quattro i lati, si affaccia sul giardino e guarda sugli edifici circostanti ed il parco pubblico che si trova a sud.

I serramenti sono in legno con vetrocamera ed hanno parte tapparelle in plastica e parte ante in legno, la porta di accesso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato cieco tranne quella di accesso alla zona notte che è in legno vetrato e quella della cantina in alluminio.

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle quadrate lato 38,6 cm posate in diagonale, così come quelle della cucina che son di lato 45 cm con rivestimento fino a circa 1,60 m.

Nella zona notte vi è pavimento in parquet di legno a listelli in alcuni punti molto segnato dall'usura.

Il bagno è finestrato con pavimento in ceramica forma quadrata di lato 12,5 cm e rivestito fino a circa 1,20 m e dotato di vasca idromassaggio con doccia, attacco lavatrice, wc bidet e lavandino

Gli intonaci sono al civile e tinteggiati, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono generati dalla caldaia esterna, i radiatori sono in alluminio, l'impianto elettrico è presente e funzionante ed è presumibilmente stato realizzato nel 2004 come i pavimenti, i serramenti e gli altri impianti.

I soffitti sono alti 3 metri tranne in cantina dove l'altezza è 2,5 metri, nel ripostiglio l'altezza massima è di 2,60 metri e degrada dopo due metri fino a 0.

L'immobile risulta essere in sufficiente stato manutentivo ad esclusione del Parquet che come indicato è segnato dall'usura in più punti e necessita di un intervento di lamatura.

Identificazione catastale

Comune censuario

Borgosatollo (B040)

Identificativo fabbricato (unità principale)

Sezione NCT

Foglio 6

Particella 419

Sub 7

Identificativo fabbricato (area urbana di pertinenza)

Sezione NCT

Foglio 6

Particella 419

Sub 3



A questo si aggiunge:

Bene non censibile (corte/giardino) comune ai sub 7-10-11

Comune censuario



Borgosatollo (B040)

Sezione NCT



Foglio 6

Particella 419



Confini

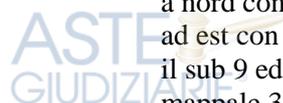


Sub 9

L'unità al primo piano è libera sui 4 lati con affaccio sul sub 9 corte/giardino comune, sul lato est in parte confina con la scala comune, al piano terra confina con il sub 9 su 2 lati e a nord ed est anche con il sub 11.



Consistenza



L'area di pertinenza confina a nord con il mappale 385, ad est con il sub 4, a sud con il sub 9 ed a ovest con il mappale 378.

Rilievo

Diretto in loco

Data dei sopralluoghi

Interno ed esterno

Senza collaboratore

12/09/2023 – 24/11/2023



Criterio di misurazione

Sel – Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (abitazione)

mq 112,60

al 100%





Superfici secondarie

Terrazzino



Indice mercantile %

mq 7,90

al 50%

Cantina

mq 7,13

al 30%

Scalinata esterna

mq 16,50

al 10%

Ripostiglio

mq 19,00

al 20%



Superficie commerciale

mq 124,14



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive che negative dei prezzi

Caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio in una zona residenziale non eccessivamente popolata e non trafficata
- Il basso numero di unità abitative nello stabile
- Il verde comune

Caratteristiche negative sono:

- L'assenza di negozi nelle immediate vicinanze
- La servitù di passaggio per l'unità al secondo piano che fa sì che estranei possano passare nell'abitazione
- La condizione del Parquet nella zona notte

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano Piano interrato, terra e primo





- Ascensore

Assente



- N. Servizi

è presente 1 servizio igienico con vasca



idromassaggio con doccia 1 WC, 1 lavabo, 1 bidet



ed attacco lavatrice

vetustà circa 20 anni



Impianti in dotazione

- Riscaldamento

presente vetustà circa 20 anni



Elementi radianti: radiatori in alluminio

- Condizionamento



assente



- Solare termico

assente



- Elettrico

presente, vetustà circa 20 anni



- Idraulico

presente, vetustà circa 20 anni

- Antifurto

assente

- Domotica



assente



- Manutenzione fabbricato

sufficiente

- Manutenzione unità immobiliare

sufficiente



- Classe energetica

non desumibile



- Esposizione prevalente dell'immobile

medio





- Luminosità dell'immobile media
- Panoramicità dell'immobile media
- Funzionalità dell'immobile media
- Finiture dell'immobile medio



UNITA' B



DATO IMMOBILIARE

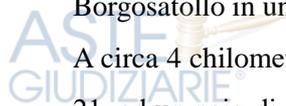
Descrizione sintetica dell'immobile staggito



Il bene oggetto di stima è sito a Borgosatollo (BS) in Via Francesco Petrarca 11, in un edificio disposto su 3 piani fuori terra ed un piano interrato di forma rettangolare con una particolare torretta a pianta circolare che si sviluppa lungo tutta l'altezza dello stabile, completa il tutto un'ampia corte comune in parte a giardino, il confine della proprietà fronte strada è costituito da muro in pietre a vista, mentre sugli altri lati vi è una recinzione.



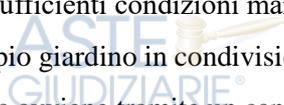
L'edificio, realizzato tra il 1969 ed il 1974, si trova in una via poco trafficata in fronte ad un parco comunale, sul limitare dell'abitato del paese e dista circa 600 metri dal centro storico del paese di Borgosatollo in un quartiere prevalentemente residenziale.



A circa 4 chilometri vi è l'accesso alla tangenziale sud di Brescia ed ai caselli dell'autostrada A4 ed A21, ad un paio di chilometri si trova l'accesso alla superstrada denominata Corda Molle che collega a Montichiari ed alla autostrada Brebemi.

I servizi come supermercato, banca, negozi e scuole si trovano nel raggio di 700 metri circa.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che per le parti di uso comune (ampio giardino in condivisione).



L'accesso dalla pubblica via avviene tramite un cancello carraio automatizzato ma ora funzionante solo manualmente e tramite cancello pedonale, successivamente per mezzo di gradoni con salisse e mattoni pieni si arriva ad un terrazzino coperto dove si trova la porta di accesso alla unità A, per mezzo della servitù di passaggio si attraversa il soggiorno e si accede alla scala comune con cui si arriva alla unità B.



L'immobile è esposto sui 4 lati, si affaccia sul giardino e guarda sugli edifici circostanti ed il parco pubblico che si trova a sud, come riscontrabile dalla planimetria catastale allegata l'unità immobiliare è costituita da un disbrigo che è anche lo sbarco della scala e su cui si affacciano le porte di 3 stanze, un ripostiglio ed un bagno.



È evidente che detta unità immobiliare sia stata realizzata come soffitta e successivamente trasformata in due stanze ad uso camere da letto ed una stanza attualmente utilizzata come ufficio, come illustrato successivamente senza però aver utilizzato gli strumenti urbanistici necessari al cambio di destinazione d'uso.

Nella stanza a sud ovest vi è un terrazzino a tasca a cui si accede per mezzo di una porta finestra. Infine al piano terra direttamente collegato all'ingresso carraio si trova area urbana destinata a parcheggio auto esclusivo in pavè (sub 4).

I serramenti sono in legno con vetro singolo, sono aperture ad abbaino ad eccezione di quella nella stanza a sud ovest che è la porta finestra per accedere al terrazzino e quelle nella stanza della torretta che sono finestre tradizionali dotate di ante in legno, le porte interne sono in legno tamburato cieco.

I pavimenti sono in parquet di legno a listelli in discrete condizioni.

Nel wc i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con rivestimento fino a circa 1,20 metri, esso è dotato di una finestra ad abbaino e si trovano doccia, wc, bidet, lavabo ed attacco lavatrice.

Gli intonaci sono al civile e tinteggiati, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono generati dalla caldaia esterna comune al sub 7, i radiatori sono in alluminio, l'impianto elettrico è presente e funzionante ed è presumibilmente stato realizzato nel 2004 come i pavimenti e gli altri impianti.

Il soffitto della stanza circolare nella torre è piano ed alto 2,88 metri, nelle altre due stanze, nel bagno e nel disbrigo è spiovente con altezza massima di circa 2,90 metri e minima circa 1,50 metri.

Si segnala una vistosa infiltrazione di acqua dal tetto in corrispondenza della scala, a detta dell'attuale proprietario il tetto è già stato riparato, ed infatti al tatto la macchia risultava asciutta durante il sopralluogo effettuato.

Inoltre si segnala nelle due stanze con tetto spiovente e nel bagno la presenza di muffa in corrispondenza dello spigolo tra la parete verticale ed il tetto dovuta probabilmente ad uno scarso ricambio d'aria degli ambienti ed alla presenza di ponti termici.

Identificazione catastale

Comune censuario

Borgosatollo (B040)

Identificativo fabbricato (unità principale)

Sezione NCT

Foglio 6

Particella 419

Sub 10

Identificativo fabbricato (area urbana di pertinenza)

Sezione NCT

Foglio 6



A questo si aggiunge:

Bene non censibile (corte/giardino) comune ai sub 7-10-11

Comune censuario

Borgosatollo (B040)

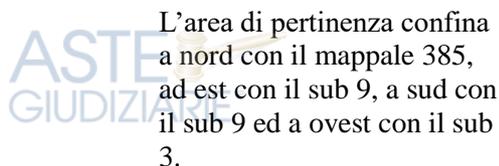
Sezione NCT



Confini



L'unità al secondo piano è libera sui 4 lati con affaccio sul sub 9 corte/giardino comune, sul lato est in parte confina con la scala comune.



Consistenza



Interno ed esterno

Diretto in loco

Senza collaboratore

Data dei sopralluoghi

12/09/2023



Criterio di misurazione



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

mq 88,60

al 100%

Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 235-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE
Superfici secondarie
Terrazzo

ASTE GIUDIZIARIE
Indice mercantile %
mq 5,00 al 50%

Superficie commerciale mq 91,10

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive che negative dei prezzi

Caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio in una zona residenziale non eccessivamente popolata e non trafficata
- Il basso numero di unità abitative nello stabile
- Il verde comune

Caratteristiche negative sono:

- L'assenza di negozi nelle immediate vicinanze
- La necessità di dover attraversare l'appartamento sottostante per poter accedere
- La condizione del soffitto che presenta macchie di umidità
- La situazione urbanistica/catastale

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano Piano secondo e piano terra





- Ascensore

Assente

- N. Servizi

è presente 1 servizio igienico con doccia, 1 WC,

1 lavabo, 1 bidet

ed attacco lavatrice

vetustà circa 20 anni



Impianti in dotazione

- Riscaldamento

presente vetustà circa 20 anni

Elementi radianti: radiatori in alluminio



- Condizionamento

assente



- Solare termico

assente

- Elettrico

presente, vetustà circa 20 anni



- Idraulico

presente, vetustà circa 20 anni

- Antifurto

assente

- Domotica

assente



- Manutenzione fabbricato

sufficiente

- Manutenzione unità immobiliare

sufficiente



- Classe energetica

non desumibile

- Esposizione prevalente dell'immobile

medio

- Luminosità dell'immobile

sufficiente



Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare, nr 235-2023





• Panoramicità dell'immobile

sufficiente



• Funzionalità dell'immobile

sufficiente

• Finiture dell'immobile



medio





4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1969/1974



UNITA' A e B

Titoli autorizzativi esaminati

Pratica Edilizia N 105, Licenza di Costruzione numero 3 con cui è stato edificato l'Immobile rilasciata dal Comune di Borgosatollo il 12 febbraio 1970

Pratica Edilizia N 112, Licenza Edilizia numero 3 rilasciata dal Comune di Borgosatollo il 25 Gennaio 1977 relativa alla trasformazione del piano terra in vani d'abitazione, formazione di nuova scala interna modifiche varie interne al piano terra e soffitta

Pratica Edilizia protocollo 8535 del 27/05/2004 esecuzione lavori manutenzione ordinaria per riparazione e sostituzione infissi e serramenti esterni, ripristino intonaci interni, pavimenti e rivestimenti – nuovi apparecchi sanitari, riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura, sostituzione e adeguamento degli impianti tecnici, tinteggiatura interna ed esterna.

Pratica Edilizia 141/2004 per la realizzazione di cassetta contatori energia elettrica-gas-acqua.

Pratica Edilizia 179/2004 per la formazione di autorimessa interrata, poi non realizzata.



Documentazione visionata

Licenza di Costruzione numero 3 del 12/02/1970 con elaborati grafici

Questionario del 22/10/1969

Richiesta abitabilità e autorizzazione rilasciata il 12/09/1975



Verbale collaudo opere in C.A. del 15/05/1972



Licenza Edilizia numero 3 del 25/01/1977 con elaborati grafici ed espresso divieto di utilizzare la soffitta come vano permanente di abitazione.



Determinazione del Comune di Borgosatollo del 17/01/1977 con mancata approvazione delle modifiche inerenti il sottotetto e diniego del cambio destinazione d'uso abitazione richiesto

Certificato di abitabilità N°1 del 9/02/1979 indicante per sottotetto n. 6 accessori

Verbale di collaudo statico della nuova scala del



Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 235-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





12/7/1977



Pratica Edilizia protocollo 8535 del 27/05/2004

Pratica Edilizia 141/2004 con elaborati grafici

Pratica Edilizia 179/2004 con relazione tecnica ed elaborati grafici



Fonte documentazione visionata

Comune di Borgosatollo (BS)

Data verifica Urbanistica

28/08/2023 e 22/11/2023



Situazione Urbanistica

Strumento urbanistico

vigente

Convenzione Urbanistica

no

Cessione diritti edificatori

no



Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

no

Vincoli ambientali

no

Vincoli paesaggistici

no



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Per quanto riguarda l'Unità A la **regolarità edilizio – urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



DICHIARA

Per quanto riguarda l'Unità B la **non regolarità edilizio – urbanistica** in quanto ad oggi il subalterno

Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 235-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



10 non è autorizzato né come ufficio né come residenziale. Gli atti autorizzativi visionati che avrebbero dovuto comportare il cambio di destinazione d'uso in residenziale (Pratica Edilizia N 112, Licenza Edilizia numero 3 rilasciata dal Comune di Borgosatollo il 25 Gennaio 1977) espressamente riportano che "le modifiche inerenti il sottotetto non vengono approvate in quanto manca l'altezza sufficiente per essere adibiti alla destinazione d'uso abitazione prevista in progetto" (determinazione su domanda di licenza edilizia 17/01/1977), è inoltre presente la specifica tavola FH3 con non approvazione, ed inoltre nel certificato di abitabilità del 9 febbraio 1979 è indicato per il sottotetto numero 6 accessori.

Successivamente non è stata presentata alcuna pratica in Comune, come per altro riportato nell'atto di acquisto, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso in residenziale, né tanto meno in ufficio, l'unico atto relativo ad un cambio di destinazione d'uso è di tipo catastale, Pratica n. BS0159244 del 12/05/2004, per passaggio da categoria C/2 magazzini e locali di deposito (quella autorizzata dal comune di Borgosatollo) a categoria A/10 di cui non vi è autorizzazione urbanistica rilasciata dal comune di Borgosatollo.

Per completezza della ricerca lo scrivente ha richiesto all'attuale proprietario ed al geometra Omissis che seguì le pratiche di accatastamento se avessero della documentazione urbanistica comprovante l'avvenuto cambio di destinazione d'uso, ma nulla è stato reperito dagli stessi.

Un eventuale cambio di destinazione d'uso, qualora fosse compatibile con le NTA del vigente PGT ed il regolamento di igiene tipo, comporterebbe il versamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari al doppio essendo in sanatoria, più il costo di costruzione ed il costo della pratica.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; 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 valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al:

Foglio 6.Sezione NCT Particella 419

UNITA' A:

Sub 7 - Categoria A/2 - Classe 5 – Consistenza 131 mq Superficie catastale 131 mq - Rendita € 433,82 piano S1-T-1

Agli effetti catastali si precisano le seguenti variazioni:

Tale sub deriva dalla soppressione degli originali particella 419 sub 1 e 2 per variazione della divisione e variazione della corte, a seguito della pratica BS0139814 del 26/04/2004

Variazione nel classamento del 26/04/2005 pratica BS0133077 del 26/04/2005

Sub 3 – Categoria F/1 – Consistenza 28 mq piano T pratica BS0139831 del 26/04/2004

Documentazione visionata

Da siti web: Agenzia Entrate- Uff. Prov. Di Brescia

Certificato storico per immobile del 12/06/23, agli atti

Elenco documentazione visionata

Visura Catasto Fabbricati

Scheda Catastale

Estratto mappa

Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale

20/07/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito della Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia- Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile staggito sia per il sub 7 che per il sub 3

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



UNITA' B:

Sub 10 - Categoria A/10 - Classe 2 – Consistenza 96 mq Superficie catastale 96 mq - Rendita € 449,32 piano 2

Agli effetti catastali si precisano le seguenti variazioni:

Per variazione della divisione e variazione della corte, a seguito della pratica BS0139814 del 26/04/2004 ha origine il sub 8, categoria C/2 rendita € 119,40, magazzini-locali di deposito

Con variazione della destinazione del 12/05/2004 pratica BS 0159244 il sub 8 diviene l'attuale sub 10 categoria A/10 ufficio-studio privato

Variazione nel classamento del 12/05/2015 pratica BS0154234

Sub 4 – Categoria F/1 – Consistenza 28 mq piano T pratica BS0139831 del 26/04/2004

Documentazione visionata

Da siti web: Agenzia Entrate- Uff. Prov. Di Brescia

Certificato storico per immobile del 12/06/23, agli atti

Elenco documentazione visionata

Visura Catasto Fabbricati

Scheda Catastale

Estratto mappa

Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale

20/07/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito della Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia-Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile staggito sub 10 in quanto non è

Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 235-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



stata depositata presso il Comune di Borgosatollo alcuna pratica per il cambio di destinazione d'uso da categoria C/2 Magazzini e locali di deposito a categoria A/10 Uffici e studi privati. Inoltre, sempre nel sub 10 vi è una difformità nella planimetria catastale poiché il muro che separa le due stanze lato ovest si trova nella realtà dei fatti circa 1 metro più a sud rispetto a quanto riportato nel documento citato.

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

- Per pratica catastale con modifica destinazione d'uso e correzione planimetria € 1.500,00 oltre a cassa ed iva, compresi oneri catastali

DICHIARA

La regolarità catastale dell'immobile staggito sub 4

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

UNITA' A:

ovvero:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 419 sub 7 e sub 3

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2004)

- Tipo di atto Atto tra vivi-compravendita
- Notaio Mario Fernandes
- Data Atto 18 Maggio 2004
- Repertorio Numero 22829
- Raccolta Numero 4655
- Estremi registrazione IT Reg. Verolanova il 28 Maggio 2004 al N. 169 serie
- Estremi Trascrizione Trascritto a Brescia il 27/05/2004 registro generale n 27029 registro particolare n 16183



Precedentemente nel ventennio:



Titolo di provenienza

Rogito notarile (1973)

- Notaio Ambrosione
- Data Atto 23 Ottobre 1973
- Repertorio Numero 50685
- Raccolta Numero 4655
- Estremi registrazione Reg. Brescia il 6 Novembre 1973 al N. 5698
- Estremi Trascrizione Trascritto a Brescia il 14/11/1973 N. 23857/18770



Quota di Proprietà

Piena proprietà per ½ di Omissis in regime di separazione dei beni e per ½ di Omissis in regime di separazione dei beni



Usufrutto

No

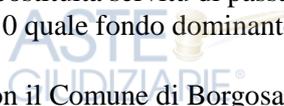
Nuda Proprietà

No



Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù: con l'atto notaio Fernandes del 18 Maggio 2004, repertorio 22829 e raccolta 4655, è stata formalmente costituita servitù di passaggio pedonale e carraia con il sub 7 quale fondo servente ed il sub 10 quale fondo dominante
- Atto di impegno con il Comune di Borgosatollo trascritto a Brescia il 3 Giugno 1976 ai numeri 9628/7738.....



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato proprietario del ½, in quanto alla Signora Omissis proprietaria del residuale ½ e le figlie, come da Pec del suo avvocato del 22 Novembre, non vivono più nella casa.





UNITA' B:

ovvero:

- Foglio 6 Sezione NCT Mappale 419 sub 10 e sub 4



Titolo di provenienza



Rogito notarile (2010)

- Tipo di atto Atto tra vivi-compravendita
- Notaio Mario Fernandes
- Data Atto 04 Agosto 2010
- Repertorio Numero 34875
- Raccolta Numero 11431
- Estremi registrazione Reg. Verolanuova il 6 Agosto 2010 al N. 369 serie 1T
- Estremi Trascrizione Trascritto a Brescia il 09/08/2010 registro generale n 34849 registro particolare n 19918



Precedentemente nel ventennio:

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2004)

- Tipo di atto Atto tra vivi-compravendita
- Notaio Mario Fernandes
- Data Atto 18 Maggio 2004
- Repertorio Numero 22829
- Raccolta Numero 4655
- Estremi registrazione Reg. Verolanuova il 28 Maggio 2004 al N. 169 serie 1T
- Estremi Trascrizione Trascritto a Brescia il 27/05/2004 registro generale n 27029 registro particolare n 16183



Titolo di provenienza

Rogito notarile (1973)

- Notaio Ambrosione
- Data Atto 23 Ottobre 1973





• Repertorio

Numero 50685

• Raccolta

Numero 4655

• Estremi registrazione

Reg. Brescia il 6 Novembre 1973 al N. 5698

• Estremi Trascrizione

Trascritto a Brescia il 14/11/1973 N. 23857/18770



Quota di Proprietà

Piena proprietà 1/1 di Omissis in regime di separazione dei beni



Usufrutto

No



Nuda Proprietà

No



Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù: con l'atto notaio Fernandes del 18 Maggio 2004, repertorio 22829 e raccolta 4655, è stata formalmente costituita servitù di passaggio pedonale e carraia con il sub 7 quale fondo servente ed il sub 10 quale fondo dominante
- Atto di impegno con il Comune di Borgosatollo trascritto a Brescia il 3 Giugno 1976 ai numeri 9628/7738.....



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato



L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato





5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi connessi con il suo carattere storico-artistico.



Si precisa che:

- Non vi sono contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Non vi sono vincoli paesaggistici
- Non vi sono vincoli ambientali;
- Non vi sono vincoli monumentali;
- Non vi sono domande giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti;
- Non vi sono limitazioni d'uso rilevabili dagli atti di provenienza



Si richiama la Costituzione di servitù pedonale e carraia costituita con atto del Notaio Mario Fernandes del giorno 18 Maggio 2004 Repertorio 22829 e raccolta 4655 trascritta in brescia il 27 Maggio 2004 registro generale n. 27031 e Registro particolare n. 16185 il fondo servente è il sub 7 ed il fondo dominante il sub 10.

In data 17 Maggio 1976 è stato sottoscritto atto di impegno tra l'originario proprietario del fabbricato ed il Comune di Borgosatollo, N. repertorio 5920 e raccolta N. 2630 Notaio Carlo Fiocco, registrato a Brescia il 19 maggio 1976 N.7514 e trascritto Brescia il 3 Giugno 1976 ai numeri 9628/7738. Con detto atto si costituiva impegno a :

- 1- Unitamente agli altri proprietari frontisti costruire tratto di strada di profondità metri 5
- 2- Di eseguire le opere di urbanizzazione e di illuminazione pubblica
- 3- Di impegnarsi a destinare a pubblico transito lo spazio aereo e del sottosuolo, per pubblici servizi
- 4- Di impegnarsi a riconoscere che eventuali targhe con denominazione strade non mutano la condizione giuridica della strada
- 5- Di impegnarsi alla manutenzione stradale fino alla cessione delle stesse
- 6- Di cedere gratuitamente al comune la porzione di area mapp 3103 contornata in rosso nella planimetria
- 7- Di impegnarsi a trasferire l'atto di impegno agli eventuali acquirenti

Dai sopralluoghi esperiti la strada risulta realizzata così come l'illuminazione pubblica, l'area da cedere gratuitamente non è ricompresa nei beni staggiti e di fatto si tratta della strada e del marciapiede già in uso pubblico. La manutenzione stradale viene eseguita da parte del comune di Borgosatollo.

L'esecutato dichiara che l'immobile non è parte di condominio e pertanto non vi è amministratore condominiale, la gestione delle parti comuni viene curata dall'esecutato.





6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come da visura ipoteche agli atti e da ispezione ipotecaria effettuata il 28 Novembre 2023, risulta:



Unità A

- Ipoteca volontaria iscritta in data 28/05/2004 ai numeri 27186 Registro Generale e 6241 Registro particolare a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB Spa ed a carico dei sigg. Omissis e Omissis per la complessiva somma di € 240.000,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto (foglio 6 particella 419 sub 3 e 7), ed è a garanzia del mutuo di € 120.000,00 concesso con atto del notaio Mario Fernandes in data 18/05/2004 N repertorio 22831 e N raccolta 4657
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 23823 registro particolare n. 16658 del 31/05/2023 a favore della Omissis contro il Sig. Omissis per la quota di ½ per il diritto di proprietà per la complessiva somma di € 23.449,15 oltre interessi maturandi e spese. Tale pignoramento colpisce la piena proprietà di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 6 particella 419 sub 3 e 7).



Unità B

- Ipoteca volontaria iscritta in data 09/08/2010 ai numeri 34850 Registro Generale e 9092 Registro particolare a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB Spa ed a carico del Sig. Omissis per la complessiva somma di € 340.000,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto (foglio 6 particella 419 sub 4 e 10), ed è a garanzia del mutuo di € 170.000,00 concesso con atto del notaio Mario Fernandes in data 04/08/2010 N repertorio 34876 e N raccolta 11432
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 23823 registro particolare n. 16658 del 31/05/2023 a favore della Omissis contro il Sig. Omissis per la quota di ½ per il diritto di proprietà per la complessiva somma di € 23.449,15 oltre interessi maturandi e spese. Tale pignoramento colpisce la piena proprietà di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 6 particella 419 sub 4 e 10).



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, dallo 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 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 ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata verifica 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 la valutazione 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 di valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una 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 la valutazione 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 di valore di mercato”.



Assunzioni limitative

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione



Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico



Verifica del migliore e più conveniente uso

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



CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO



Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe, ed ad annunci immobiliari reperiti su siti specializzati quale www.immobiliare.it.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di una accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si sono prese in considerazione anche le “quotazioni immobiliari OMI (1/2023)” raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.



LOTTO 1 UNICO

Valutazione di unità immobiliare Via F. Petrarca 11 Borgosatollo (BS)

Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 235-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Come ampiamente dettagliato in precedenza le due unità per come sono strutturate e per la disposizione interna non possono essere agevolmente divise, inoltre hanno impianti in comune. La divisione in due lotti comporterebbe una considerevole riduzione del valore complessivo in quanto per poter accedere all'unità B che si trova al piano secondo è necessario prima accedere, a seguito di formale ed esistente servitù di passaggio, all'unità A ed attraversare il relativo soggiorno e quindi utilizzare la scala comune interna. La realizzazione di una scala esterna esclusiva dell'unità B comporterebbe ingenti costi ed inoltre sarebbe posizionata sul terreno comune alle tre unità dell'immobile.

Per quanto riguarda l'Unità B sub 10, al fine della valutazione economica, è stata considerata conformemente al suo inquadramento autorizzativo, cioè una soffitta non utilizzabile "come vani permanenti di abitazione" (licenza edilizia N 3 del 25 Gennaio 1977 Comune di Borgosatollo), dotato di wc e con finiture tipiche di una abitazione.

Il valore della quota proporzionale della corte comune ai sub 7-10-11, bene non censibile, non verrà calcolato in quanto già valutato nei subalterni qui sotto esaminati e rappresentati.

Unità A

ABITAZIONE identificata al Foglio 6 Part. 419 sub. 7

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	112,60	100%	112,60
Terrazzino	7,90	50%	3,95
Cantina	7,13	30%	2,14
Scalinata esterna	16,50	10%	1,65
Ripostiglio	19,00	20%	3,80
Totale mq commerciali presunti			124,14 mq

AREA URBANA identificata al Foglio 6 Part. 419 sub. 3

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Area Urbana	28,00	100%	28,00
Totale mq commerciali presunti			28,00 mq

Valore economico immobile esecutato in libero mercato

	Mq commerciali	€/mq	Totale €
Sub 7	124,14	1.200,00 €	148.968,00 €
Sub 3	28,00	300,00	8.400,00 €

Totale immobile oggetto di stima Unità A = € 157.368,00

La quota di proprietà del ½ oggetto dell'esecuzione ha valore di € 78.684,00

Unità B

SOFFITTA identificata al Foglio 6 Part. 419 sub. 10

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Superficie principale	88,60	100%	88,60
Terrazzo	5,00	50%	2,50
Totale mq commerciali presunti			91,10 mq

AREA URBANA identificata al Foglio 6 Part. 419 sub. 4

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Area Urbana	28,00 mq	100%	28,00 mq
Totale mq commerciali presunti			28,00 mq

Valore economico immobile esecutato in libero mercato

	Mq commerciali	€/mq	Totale €
Sub 10	91,10	750,00 €	68.325,00 €
Sub 4	28,00	300,00	8.400,00 €

Totale immobile oggetto di stima Unità B = € 76.725,00

Detrazione costi per pratica catastale € 1.500,00

Valore netto dell'immobile € 75.225,00

La quota di proprietà del ½ oggetto dell'esecuzione ha valore di € 37.612,50

Come ampiamente illustrato le due unità oggetto di stima non possono essere suddivise ulteriormente e compongono il lotto unico il cui valore totale è dato dalla somma delle due quote di Unità A ed Unità B = € 78.684,00 + 37.612,50 = 116.296,50 euro centosedicimiladuecentonovantasei/50

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori, sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e pubblicità degli immobili;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento immobiliare;
- Normale-lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data di aggiudicazione e il decreto di trasferimento;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati a procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;

Considerate le motivazioni sopraesposte, si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

€ 116.296,50 – 15% = € 98.852,02 (euro novantottomilaottococinquanta due/02)



8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 UNICO

Per quanto riguarda l'immobile identificato al foglio 6 sezione NCT particella 419

Unità principale: subalterno 7 categoria A/2 Classe 5 Consistenza 131 mq, Superficie catastale totale 131 mq, Rendita Euro 433,82

Area urbana pertinenziale: subalterno 3 categoria F/1 Consistenza 28 mq

Soffitta: subalterno 10 categoria A/10 classe 2 Consistenza 96 mq superficie catastale totale 96 mq, rendita Euro 449,32

Area urbana pertinenziale: subalterno 4 categoria F/1 Consistenza 28 mq

E quote proporzionali del sub 9, bene non censibile, corte comune ai sub 7-10-11

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **116.296,50** diconsi Euro centosedicimiladuecentonovantasei/50

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **98.852,02** diconsi euro novantottomilaottococinquantadue/02

Nei valori di stima si è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso pena la significativa riduzione del valore degli immobili e senza avere una rilevante incidenza di costi.





9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Ind. Iunior André Petitpierre iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero B14, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli standard internazionali di valutazione (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 ne 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 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



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: Borgosatollo, 30 Novembre 2023





10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1 Visure catastali storiche per immobile
- 2 Schede catastali
- 3 Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- 4 Atto d'acquisto sub 7 e 3 e servitù di passaggio Notaio Fernandes 2004
- 5 Atto d'acquisto sub 10 e 4 Notaio Fernandes 2010
- 6 Documentazione comune di Borgosatollo (BS), titoli autorizzativi e Certificato di Abitabilità
- 7 Atto di Impegno
- 8 Estratto mappa catastale
- 9 Ispezione ipotecaria
- 10 Ventennio ipocatastale
- 11 Quotazioni immobiliari OMI (N° 1/2023)
- 12 Variazione catastale destinazione d'uso
- 13 Estratto di matrimonio
- 14 Elaborati fotografici degli esterni ed interni

La presente perizia è composta da 45 pagine di relazione e 72 pagine di allegati



Timbro e firma

