

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. 277/2024

Giudice delegato:

Ill.mo Dr.ssa Simonetta Bruno _____

Anagrafica

Creditore procedente:

MAIOR SPV SRL,
con sede in Conegliano TV, via Vittorio Alfieri 1
Codice Fiscale/P.IVA 04951650268
e per essa la sua mandataria
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.
con sede in via Valtellina 15/17, Milano MI
Codice Fiscale/P.IVA 08360630159
e per essa la sua mandataria
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
con sede in via Valtellina 15/17, Milano MI
Codice Fiscale/P.IVA 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. ANDREA FIORETTI
con studio MFLaw StapA in Milano MI 20122
via Larga 19, tel. 02.58328645 fax 02.58435045
mail pec: andrea.fioretti@realpec.it

Esecutati:

Rappresentati dall'Avvocato



Esperto incaricato



ARCHITETTO FEDERICO ROSSI
Via MORETTO 28, 25122, BRESCIA
CF RSSFRC71R31B157B
Tel 030/44595
Fax 030/44595
Mail info@studiorossiassociati.com
Pec federico.rossi2@archiworldpec.it



Iscritto all'Ordine degli Architetti al Nr.1774 di Brescia

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto



11/09/2024



Conferimento d'incarico di stima e giuramento

19/09/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione

06/12/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

08/01/2025





Indice

● *Opere peritali*

1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
❖ <i>Lotto 1 di 1</i>	
2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 1.....	6
3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 1.....	8
4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 1.....	12
4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 1.....	15
4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 1.....	17
5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.....	19
6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.....	19
7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 1.....	20
8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 1 di 1.....	22
❖ <i>Dichiarazioni finali e elenco allegati</i>	
16 - Dichiarazione di rispondenza.....	23
17 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	24



1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

Il 19/09/2024 telefonicamente richiedo Atto Donazione beni oggetto di Stima al Notaio Giammatteo Rizzonelli; nella giornata medesima ricevo mezzo mail quanto richiesto.

Il 20/09/2024 acquisivo la documentazione Catastrale dei beni oggetto di Stima.

Il 24/09/2024 con il Custode fissavamo data del sopralluogo presso i beni.

Il 26/09/2024 effettuavo richiesta presso il Comune di Pezzaze di Accesso agli Atti e richiesta Certificato di Destinazione urbanistica per i beni esperiti.

Il 09/10/2024 ricevo mezzo mail il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il 15/10/2024 alle ore 09.00 mi recavo presso i beni oggetti di stima; presenti la

esecutata, e delegati del Custode.

Gli accessi al bene da via XX Settembre risultavano chiusi dall'interno. Presenti all'esterno dei beni

fornivano le chiavi per accedere ai beni transitando da proprio passaggio dal civico 11; accedevamo ad area di accesso pertinenziale dei beni sub. 183 da cui accedevamo all'unità; effettuavo sopralluogo nei locali del piano Primo, tramite scala a pioli di cantiere accedevo a piano terra, riscontravo la saracinesca chiusa e bloccata dall'interno; ritornavo a piano primo; uscivamo dal bene dall'area di accesso pertinenziale sub. 183, transitavamo da proprietà di ed accedevamo alla via XX Settembre; durante il sopralluogo effettuavo fotografie; alle ore 09.40 terminavamo il sopralluogo.

Successivamente mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune per appuntamento precedentemente concordato con il Tecnico Comunale; visione la documentazione reperita di cui alla richiesta effettuata alle ore 11.00 terminavo la verifica e la copia degli Atti.

Il 15/10/2024 effettuavo richiesta al Notaio Rizzonelli per avere copia allegati all'Atto fornito. Il 22/10/2024 ricevo la documentazione richiesta.

Effettuavo richiesta Atto di nascita con annotazione per stato matrimonio dell'Esecutato.

Il 19/11/2024 contattavo telefonicamente il Geometra redattore delle schede catastali per richiedere specifiche della redazione degli elaborati.

Il 20/11/2024 effettuavo richiesta telefonica al Custode per effettuare ulteriore accesso presso i beni resosi necessario a seguito di quanto reperito in Comune e appreso dal Geometra redattore dell'accatastamento; il Custode autorizzava l'accesso ai beni.

Il 27/11/2024 effettuavo ulteriore incontro necessario in Comune con Tecnico Comunale per verifica Atti; successivamente effettuavo accesso presso i beni; alle ore 09.30 parenti del Sig. mi facevano accedere da proprio passaggio del civico 11 all'area di accesso pertinenziale dei beni sub. 183; accedevo all'interno dell'unità a piano Primo e all'esterno all'area di accesso pertinenziale dei beni sub. 184 e 181 e riscontravo che tale area non ha accesso da area pubblica; alle ore 10.00 terminavo il sopralluogo.

2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 1.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Pezzaze, CAP 25060
- Via via XX Settembre
- Civico n. 3

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

Comune di Pezzaze



FONTE: Imagery ©2024 Google, Immagini ©2024 Maxar Technologies. Dati cartografici ©2024



■ Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

- Tipologia immobiliare
- Stato di conservazione
- Immobile indipendente o in condomino

Fabbricato
al rustico
indipendente

- Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato in linea

- Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento su due piani

■ Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione Latero / Cemento
- Solai Latero / Cemento
- Copertura in legno
- Murature Perimetrali Latero / Cemento
- Coibentazioni/Isolamenti no
- Divisori tra unità misto pietra / cemento / Laterizio
- Infissi Esterni Legno / metallo
- Infissi Interni Legno
- Pavimenti e Rivestimenti parte mancanti / parte Ceramica / gress
- Impianto Riscaldamento assente
- Impianto Sanitario assente
- Impianto Gas assente
- Impianto Elettrico assente
- Impianto Climatizzazione assente
- Altri Impianti no
- Allaccio Fognatura si
- Fonti Rinnovabili no
- Finiture Esterne intonaco/rivestimento ceramico/pietra vista
- N. totale piani edificio 3

- Dimensione piccola

■ Caratteri domanda e offerta Lotto 1

Lato Acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato Venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Forma di mercato

Concorrenza Monopolistica

- Filtering

Down

- Fase del mercato immobiliare

Fase di Recupero

- Altro



3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 1.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale quadrilocale prevalentemente al rustico sviluppata su due livelli con non ultimata scala di collegamento tra i due piani, con accesso dalla via.

Identificazione catastale

■ Comune Censuario

Pezzaze

Porzione edificio

■ Tipologia Catasto

Terreni
■ Fabbricati

■ Identificativo unità residenziale

■ Sezione NCT
■ Foglio 18
■ Particella 38
■ Subalterno 6
graffato con particella 39 sub. 7

Confini

Indicare i confini catastali:

- a Nord fg. 18 partt. 181 e 184;
- a Est fg. 18 partt. 184, 183, 39;
- a Sud via XX Settembre;
- a Ovest fg. 18 part. 37.

Consistenza ■ Rilievo

- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente anche da:

■ Interno ed esterno

Solo esterno

10/15/2024 – 27/11/2024

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà**❖ Unità residenziale al piano Terra e Primo***Superficie principale:* mq 146 così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale p. Terra e Primo	m ² 146	100%	<u>m² 146</u>
Totale Superficie principale			m² 146

Superfici secondarie: mq 11,25 così suddivise:**Pertinenze accessorie**

(Cantine soffitte e assimilate; omogeneizzazione superfici al 50%; zone comunicanti)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Cantina	m ² 16	50%	m ² 8,00

(Balconi, terrazzi e similari omogeneizzazione superfici al 15%; zone non comunicanti; fino a mq.25 totali)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Portico	m ² 11	15%	m ² 1,65

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità Immobiliare

Superficie scoperta a giardino o similare

(Superficie scoperta: conteggio al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% eccedente tale limite)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Corte Esclusiva p.Terra	m ² 9	10%	m ² 0,90
Corte Esclusiva p.Primo	m ² 7	10%	m ² 0,70

Totale Superficie Unità residenziale**m² 157,25** **Caratteristiche qualitative** (indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Le caratteristiche immobiliari che determinano variazione del bene sono:

Trattasi di unità residenziale al piano terra e primo in fabbricato in linea in centro storico della frazione di Pezzazole del Comune di Pezzaze, in adiacenza ad altre proprietà, con accesso dalla via XX Settembre.

Il bene è prevalentemente al rustico e con impianti non completati, mancano pavimenti e rivestimenti e alcuni serramenti; manca scala di collegamento tra i due piani (risulta essere in fase di costruzione ma non completata). Costituiscono aree pertinenziali della proprietà i sub. 183, prospiciente l'uscita con portoncino blindato a piano primo sul retro edificio, e il sub. 181 accessibile dal sub. 183; entrambi tali beni risultano in quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà come da atto di donazione allegato. L'accesso a tali può avvenire unicamente dall'unità oggetto di Stima; non hanno accesso da aree pubbliche esterne.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano (dell'Accesso)

piano Terra

Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

n. servizi

0

- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno Elettrico
- Vetustà Bagno (anni)

Impianti in dotazione

■ Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni)
- Non funzionante
- Assente l'impianto e/o sue parti
- Non desumibile

Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- Metano
- Gas propano Liquido
- Olio combustibile
- Elettrico
- Pompa di calore
- Biocombustibili
- Teleriscaldamento

Elementi radianti

- Radiatori
- Pavimento/Soffitto
- Aria

■ Condizionamento

- Presente :
- Assente
- Non Desumibile

Se presente indicare se:

- Totale
- Parziale

■ Solare Termico (per acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

■ Elettrico

- Presente : Vetustà (anni):
- Non funzionante
- Assente l'impianto e/o sue parti
- Assente



- Idraulico**
 - Presente : Vetustà (anni):
 - Assente l'impianto e/o sue parti
 - Non desumibile

- Antifurto**
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico)**
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Impianto Geotermico**
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Domotica**
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Manutenzione Fabbricato**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Manutenzione Unità**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Classe Energetica**
 - Classe desunta dall'ACE _____
 - Non presente
 - Esente per tipologia unità

- Inquinamento**
 - Atmosferico**
 - Assente
 - Presente
 - Acustico**
 - Assente
 - Presente
 - Elettromagnetico**
 - Assente
 - Presente
 - Ambientale**
 - Assente
 - Presente

- Esposizione prevalente immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Luminosità immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Panoramicità dell'Immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Funzionalità dell'Immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Finiture dell'Immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Altro**



4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 1.

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
 - 01/07/1966 – Licenza di Costruzione per sopralzo e Autorizzazione all’Abitabilità del 09/05/1969 relativa all’intervento.
 - 26/06/1993 – Concessione Edilizia 25/93 non completata – Non presente Abitabilità relativa all’intervento.
 - 18/12/1949 - Richiesta Autorizzazione Costruzione
 - 28/03/1954- Richiesta Autorizzazione per modifica Costruzione
 - 14/10/1960- Nullaosta costruzione n. 2 poggiosi.
 - Permesso di Costruire
 - Denuncia Inizio Attività
 - Segnalazione Certificata Inizio Attività
 - Altro
 - 18/12/1949 - Richiesta Autorizzazione Costruzione
 - 28/03/1954- Richiesta Autorizzazione per modifica Costruzione
 - 14/10/1960- Nullaosta costruzione n. 2 poggiosi.
 - Pratiche in sanatoria
 - Condono Edilizio
 - Certificato Abitabilità/Agibilità
 - presente
 - assente Motivo assenza:
Concessione Edilizia 25/93 del 26/06/1993 non completata
- Estratti Pgt e NTA
- 01/07/1966 – Licenza di Costruzione per sopralzo e Autorizzazione all’Abitabilità del 09/05/1969 relativa all’intervento.
 - 26/06/1993 – Concessione Edilizia 25/93 non completata – Non presente Abitabilità relativa all’intervento
 - 18/12/1949 - Richiesta Autorizzazione Costruzione
 - 28/03/1954- Richiesta Autorizzazione per modifica Costruzione
 - 14/10/1960- Nullaosta costruzione n. 2 poggiosi.
- Ufficio Tecnico Comunale
10/15/2024 – 27/11/2024
- Indicare la documentazione visionata
 - Fonte documentazione visionata
 - Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente
 - in Salvaguardia
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - no
 - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:



■ Cessioni diritti edificatori



no



Si – se si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi



no



Si – se si quali

■ Vincoli ambientali



no



Si – se si quali

■ Vincoli paesaggistici



no



Si – se si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Pezzaze in via XX Settembre 3 di cui al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana NCT al foglio 18 particella 38 sub. 6 (graffato con part. 39 sub. 7)

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione della conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Da quanto prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale ultimo titolo abilitativo risalente al 1993 parzialmente attuato e non completato. Per il mancato completamento sarà conseguente il ripristino dei luoghi ante-titolo, riformando l'accesso dalla via XX Settembre con porta pedonale e finestra come preesistente, eliminando la saracinesca formata per il locale autorimessa poi non realizzata.

L'unità risulta essere oggetto di lavori edili non completati ed è prevalentemente allo stato rustico. La scala di collegamento tra i due piani non è completata; i due livelli ad oggi sono collegati da scala a pioli da cantiere. Vi sono elementi strutturali non autorizzati non completati. Vi sono aperture in facciata non autorizzate. Manca impianto di riscaldamento ed elettrico, mancano serramenti esterni. La parete fronte strada è in laterizi da intonacare.

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

No, perché,

Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono:

Costi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi €. 8.120 così suddivisi:

- Oneri Comunali SCIA in Sanatoria €.1.120,
- Costo professionista per redazione pratica SCIA in Sanatoria €.5.000,
- Costo professionista per redazione Idoneità Statica, dovuta per le lavorazioni effettuate rilevate, con verifica come da normativa vigente doppia conformità statica dei luoghi, alla data di realizzazione delle opere e alla data redazione del documento €. 2.000

Note:

Il bene risulta prevalentemente al rustico con parti di impianti preformati ma non completati. A seguito dell'intervento di Sanatoria dei luoghi di cui sopra saranno poi da attuare intervento di Ristrutturazione per completare l'unità e renderla vivibile; per tale intervento si stima un costo di €. ed effettuare le relative pratiche edilizie per un costo di €. 82.262,50, (risultante da sommatoria di: Oneri comunali €. 4.500, Costi ristrutturazione/completamento per €.450/ mq. per un totale € 70.762,50, costi redazione pratica € 7.000)



4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 1

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati Sez Urb. NCT Foglio 18 particella 38

	Categoria	classe	consistenza	Dati di Superficie	Rendita
■ Sub. 6	A/3	2	6 vani	m ² 145 Totale escluse aree scoperte m ² 141	Euro 198,32

graffato con Particella 39 Subalterno 7.



Documentazione visionata

- Direttamente presso portale Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco subalterni assegnati
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Visura attuale per soggetto

Data verifica catastale

20/09/2024





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità Edilizia,

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

Documentazione catastale non adeguata allo stato dei luoghi e necessita di aggiornamento.



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

€ 1.000





4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 1.

■ Inquadramento della Titolarità:

Tipo di Atto: 
Giudice: Giudice Lucia Cannella
Data: 05/05/2015

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto: Donazione
Notaio: Dr. Giammatteo Rizzonelli
Data Atto: 11/09/2006
Repertorio: 7922
Raccolta: 5254
Estremi Registrazione: Brescia 19/09/2006 n.4458 serie 1T
Estremi Trascrizione:

■ Quota di proprietà

- Intera
 Parte: indicare la quota: Se di quota indicare nominativi comproprietari
1/1 Proprietà 

■ Usufrutto

- No
 Se si indicare il nominativo:

■ Nuda proprietà

- No
 Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

Condizioni limitanti

■ Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

■ Vincoli

- No
 Se si quali

■ Oneri

- No
 Se si quali

■ Pesi

- No
 Se si quali

■ Gravami

- No
 Se si quali





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile





5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.

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 con il suo carattere storico-artistico.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo spese e costi per mantenimento e manutenzione parti comuni sono sostenute in parti uguali dai fruitori dei beni di comune accordo.



6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 1.

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 1 di 1.

Per quanto concerne l'immobile identificato come segue:

in mappa al Catasto Fabbricati Sez Urb. NCT Foglio 18 particella 38

	Categoria	classe	consistenza	Dati di Superficie	Rendita
■ Sub. 6	A/3	2	6 vani	m ² 145 Totale escluse aree scoperte m ² 141	Euro 198,32

graffato con Particella 39 Subalterno 7



il più probabile valore in libero mercato del Lotto 1 viene di fatto quantificato in €. **26.500,00** diconsi Euro Ventiseimilacinquecento virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato I)



il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **21'000,00** diconsi Euro Ventunomila virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato II)



Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della porzione di aree pertinenziali di cui a Sez Urb. NCT, Foglio 18, particelle 181, 183 e 184, così come indicato nel citato Atto di Donazione allegato.



Note



Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



16 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia Architetto Federico Rossi

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Data rapporto valutazione 06/12/2024

Timbro e firma


ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROMOSSO DAL PRESIDENTE
CONSERVATO IN TUTELA
PROVINCIA DI BRESCIA
DoIt.
Federico ROSSI
Architetto
SEZIONE A nr. 1774



17 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

ALLEGATO I	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
ALLEGATO II	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
ALLEGATO III	Documentazione Fotografica
ALLEGATO IV	Estratti catastali
ALLEGATO V	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO VI	Incarico Curatore eredità giacente Atto Donazione
ALLEGATO VII	Atti Autorizzativi Beni
ALLEGATO VIII	Estratto Atti di Nascita Curatore eredità
ALLEGATO IX	Verifica contratto locazione / Comodato beni



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 277/2024

Giudice delegato:

Ill. Dr.ssa Simonetta Bruno

ALLEGATO I

Analisi estimativa di valore dei beni nel libero mercato.

Indagini di mercato

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 277/2024 sono siti in Comune di Pezzaze (BS) in XX Settembre n.3 identificati come segue:

Sez. NCT al Foglio 18 Catasto Fabbricati particella 38

Unità Residenziale	Categoria	classe	consistenza	Dai di Superficie	Rendita
■ Sub. 6	A/3	2	6,0 vani	m ² 145	Euro 198,32
				Totale escluse aree scoperte	
				m ² 141	

graffato con Particella 39 Subalterno 7

Le indagini di mercato effettuate si sono sviluppate verso diversi tipi di fonti.

Una prima fonte che fornisce un'indicazione di carattere orientativo a seguito del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate per tipologie simili o riconducibili ai beni esegutati, ancorché da ritenersi utili per il raffronto; una seconda fonte attuata mediante indagini condotte in loco in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari e agenzie dislocate nelle aree adiacenti; una terza fonte attuata con ricerche presso fornitori di beni simili ai beni di cui alla presente, e la verifica di computazioni di opere di medesima tipologia dei beni oggetto di stima per la loro realizzazione.

Indagini da fonti accreditate

Le fonti accreditate (o "indirette") prese in considerazione sono:

a) Borsinoimmobiliare.it, sito di riferimento delle quotazioni di mercato del mercato immobiliare.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it differenziato per i Comuni censiti, e rispetto a questi per le differenti localizzazioni, se centrale, semicentrale, ecc, pubblica i valori immobiliari delle aree per le differenti tipologie di destinazione d'uso. Il metodo impiegato per la rilevazione delle informazioni e dei dati è costituito dalla consultazione di esperti del settore.

I valori indicati per il Comune di Pezzaze - Zona Centro sono riportati nelle seguenti tabelle:

"La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali."

b) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ministero dell'Economia e delle Finanze (Anno 2024 semestre D):

Valori indicati per il Comune di Pezzaze, Zona Centrale/CENTRALE, codice di Zona B1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente: Abitazioni Civili,

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	Stato Conservativo	VALORE MERCATO (€/mq)	
		MINIMO	MASSIMO
Abitazioni Civili	Normale	€ 770	€ 1050
Abitazioni Civili	Ottimo	€ 1050	€ 1350

Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, nonché per comparazioni di tipologie simili ai beni oggetto di stima, e le rilevazioni di specifici costi di compravendita, nonché valori di stima, individuano i seguenti valori e costi:

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima a Pezzaze per Residenze da € 370 /mq. ad € 750 / mq.

Stima del valore in libero mercato

Bene sito in Comune di Pezzaze individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 18 particella 38 al sub. 6, graffato con Particella 39 Subalterno 7 come unità residenziale.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni:

partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quelli oggetto di stima, considerando il potenziale valore del bene se completato, autorizzato e abitabile è stimabile un valore di € 750/mq per i mq. commerciali rilevati, da cui ne deriva un valore potenziale, quindi possibile se attuato quanto specificato in perizia, come segue:

Unità	Superficie Unità	Valore unitario	Valore totale
Residenza	mq. 157,25	€ 750/mq.	€ 117.937,50

dai quali dato lo stato dei luoghi sono da *destrarre* i seguenti costi per la regolarizzazione del bene e per il suo completamento, per formare una unità finita, abitabile. Tali costi, a seguito verifica con il Tecnico Comunale e dati i prezzi di mercato delle opere edilizie e dei costi in vigore per le parcelle dei professionisti Tecnici abilitati necessari sono riassumibili come segue:



- SCIA in Sanatoria - per regolarizzazione bene – costo risultante da sommatoria di: oneri comunali €. 1.120, costi redazione pratica € 5.000 *a detrarre - €.* 6.120,00
- Idoneità statica, dovuta per le lavorazioni effettuate rilevate, con verifica come da normativa vigente doppia conformità statica dei luoghi, a data realizzazione opere e a data redazione Idoneità *a detrarre - €.* 2.000,00
- SCIA per opere Ristrutturazione - per opere dovute per completamento interno ed esterno appartamento, regolarizzazione aperture in facciata e redazione pratica agibilità dei luoghi - costo risultante da sommatoria di: oneri comunali €. 4.500, costi ristrutturazione €. 70.762,50 (€450/ mq.), costi redazione pratica € 7.000 *a detrarre - €.* 82.262,50
- costi per aggiornamento catastale per un importo stimato *a detrarre - €.* 1.000,00



da cui schematizzo algebricamente quanto segue:

Valore Potenziale unità	€.	117.937,50
<i>costi per SCIA in Sanatoria a detrarre</i>	- €.	6.120,00
<i>costi per Idoneità Statica a detrarre</i>	- €.	2.000,00
<i>costi per SCIA per opere Ristrutturazione a detrarre</i>	- €.	82.262,50
<i>costi per aggiornamento catastale a detrarre</i>	- €.	1.000,00



Totale Valore Algebrico Beni €. **26.555,00**

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un valore dei beni alla data odierna pari a €. 26'500,00 (diconsi Euro Ventiseimilacinquecento virgola zero zero) per il beni di Perizia

Brescia, 06/12/2024

Architetto Federico Rossi



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 277/2024

Giudice delegato:

Ill. Dr.ssa Simonetta Bruno

ALLEGATO II

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato di beni in condizioni di vendita forzata

Premessa

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 277/2024 sono siti in Comune di Pezzaze (BS) in XX Settembre n.3 identificati come segue:

Sez. NCT al Foglio 18 Catasto Fabbricati particella 38

Unità Residenziale	Categoria	classe	consistenza	Dai di Superficie	Rendita
■ Sub. 6	A/3	2	6,0 vani	m ² 145	Euro 198,32
				Totale escluse aree scoperte	
				m ² 141	

graffato con Particella 39 Subalterno 7

Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 1 di 1.

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 277/2024 sito in Comune di Pezzaze identificati Catasto Sez. NCT, Foglio 18, particella 38, Sub. 6 (graffato con Particella 39 Subalterno 7), considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi € 26'500,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a € 21'000,00 (diconsi Euro Ventunomila virgola zero zero).

Brescia, 06/12/2024

Architetto Federico Rossi

ALLEGATO II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato di beni in condizioni di vendita forzata